

Osservazioni alla:

- **proposta di Legge regionale 19 dicembre 2019 n. 70** “Norme di semplificazione in materia urbanistica e modifiche alla L.R. 4/10/2018 n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana), alla L.R. 5/12/1977 n. 56 e alla L.R. 8/7/1999 n. 19”
- **proposta di Legge regionale 10 settembre 2019 n. 37** “Modifiche alla legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana)”

Proposta di Legge regionale 19 dicembre 2019 n. 70

In riferimento alla proposta di legge regionale n. 70 del 19 dicembre 2019 rubricata “Norme di semplificazione in materia urbanistica e modifiche alla legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana), alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e alla legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56)”, in uno spirito di leale collaborazione si trasmettono le seguenti osservazioni, contributi e proposte.

Premessa di carattere generale

Al fine di tentare di dare una risposta organica alla non più rimandabile problematica del continuo ed ininterrotto consumo di suolo (frenato solo in parte dalla crisi dell’edilizia) e dell’enorme quantità di “suolo prenotato” in pancia ai vigenti piani regolatori generali comunali e intercomunali, ed in attesa di una specifica legge nazionale, in parallelo alla presente proposta che è indirizzata ad incentivare ulteriormente gli interventi sull’esistente patrimonio edilizio, sarebbe necessario presentare anche una specifica proposta di legge regionale che affronti in modo serio la problematica del consumo di suolo, prevedendo nel contempo anche una riduzione delle attuali previsioni sovradimensionate dei P.R.G. vigenti.

Nel contempo ci sembra un po’ il solito rito del nostro sistema legislativo, “legge speciale” contro “legge generale” o meglio “legge speciale” contro “pianificazione”, a prevalere sempre la prima, la seconda sempre mortificata e derogata; ci si chiede quindi se abbia ancora senso per le

Amministrazioni comunali pianificare “varianti strutturali” o “revisioni generali” ai vigenti P.R.G., visto che con il complesso le disposizioni c.d. “in deroga” (tra queste in primis la L. 106/2011, ma anche la L.R. 16/2018) potenzialmente si scardinano le vigenti pianificazioni locali, senza peraltro avere una “certezza” del risparmio del consumo del suolo, vista l’assenza di una disposizione in tal senso. Così l’autorevolezza del P.R.G. (che dovrebbe essere espressione del territorio) è ridotta/ridicolizzata da leggi che “prescindono” dal territorio, inteso come unico e non ripetibile.

La L.R. 16/2018 già nella sua formulazione originaria in alcune sue parti aveva natura invasiva, le modifiche proposte adesso accentuano ulteriormente questa dinamica, marginalizzando sempre di più il Comune, sia come promotore della pianificazione che della successiva gestione. Con le modifiche proposte scompare quasi completamente il ruolo del Comune, che nella versione vigente (con il Consiglio comunale) aveva una funzione di mediazione fra un P.R.G. svilito e le richieste dei privati; con il testo vigente sono le Amministrazioni che individuano (tramite delibera del Consiglio comunale) le trasformazioni secondo un criterio di “utilità sociale” (almeno si presuppone) con interventi di riuso e di riqualificazione degli edifici esistenti, mentre ora la presente proposta di modifica con la locuzione “sono comunque ammessi” è lasciata alla libera iniziativa privata, senza alcuna possibilità di valutazione “politico-discrezionale”, pur essendo questi a tutti gli effetti interventi in deroga ai vigenti strumenti urbanistici generali approvati dal Consiglio comunale in particolare per quelli più invasivi (quelli di “sostituzione edilizia con ampliamento”, di cui al nuovo art. 5).

Articolato

Capo I - Norme di semplificazione

Art. 1 (Funzioni programmatiche, suppletive e di appoggio alla valutazione e alla promozione degli investimenti pubblici e privati)

- **Comma 2** - Non si condivide la disposizione in quanto verrebbe sostituita una “struttura pubblica” comunale (singola o associata) o in convenzione con la Camera di commercio, qual è quella dello Sportello unico delle attività produttive, con un “soggetto privato” (professionista incaricato) andando a “mescolare/confondere” le funzioni pubbliche e le funzioni private, peraltro con possibili effetti sulla “terzietà” del soggetto incaricato, il tutto parrebbe inoltre essere in contrasto con le specifiche disposizioni legislative e regolamentari in materia. In particolare oltre a rilevarsi che la competenza alla semplificazione ed al riordino della disciplina dello sportello unico per le attività produttive risulta essere in capo allo Stato, si rileva che in base ai commi 3 lettera d) e 3 bis, dell’art. 38 della L. 6/8/2008 n. 133, nonché al commi 10 e 11 dell’art. 4 del D.P.R. 7/9/2010 n. 160 e loro s.m.i., i Comuni che non hanno istituito lo sportello unico, ovvero il cui sportello unico non risponda ai requisiti di legge, debbono esercitare le funzioni relative allo sportello unico, delegandole alle Camere di commercio; inoltre per i Comuni che entro la data del 30/9/2011 (prevista dal D.P.R. 160/2010), non abbiano provveduto ad accreditare lo sportello unico per le attività produttive ovvero a fornire alla Camera di commercio competente per territorio gli elementi necessari ai fini dell’avvalimento della stessa, è previsto dallo stesso D.P.R. 160/2010 che, previa diffida al Comune, venga nominato dal Prefetto un Commissario ad acta, scelto tra i funzionari dei Comuni, delle Regioni o delle Camere di commercio, competenti per territorio, al fine di adottare gli atti necessari ad assicurare la messa a regime del funzionamento degli sportelli unici.

Art. 2 (Tolleranze esecutive)

- **Comma 2** - Disposizione che si condivide nel suo spirito, anche perché sarebbe un controsenso/assurdo ammettere tra le “tolleranze esecutive” le variazioni di cubatura, superficie coperta, altezze e distacchi (previsti al comma 2 ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) e poi andare a sanzionare limitate traslazioni di tramezzature interne e di aperture esterne, oltretutto limitatissime variazioni delle altezze interne; conseguentemente si propone di aggiungere/chiarire che costituiscono “tolleranze esecutive”, anche le “limitate traslazioni di tramezzature interne”, i “minimi spostamenti delle aperture esterne” e le “limitate variazioni delle altezze nette interne”, che si ritiene di esplicitare nel successivo comma.
- **Comma 3 lettera a)** - Si ritiene che “il minore dimensionamento dell’edificio”, debba essere esplicitato/quantificato al fine di darne una lettura univoca e limitata, si propone pertanto di aggiungere in calce al testo (in analogia alla percentuale prevista al comma 2 ter dell’art. 34 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) “... non eccedente il 2 per cento (2%) delle misure progettuali”.
- **Comma 3 lettera b)** - Non è chiaro che cosa si intenda (o si possa intendere) con “elementi architettonici non strutturali”, si riterrebbe più prudente eliminare detta lettera, in quanto potrebbe estendersi in modo poco giustificabile detta fattispecie, in quanto tra detti elementi sono ricompresi per esempio i controsoffitti, le partizioni interne, le vetrate, i parapetti e tutti gli elementi che completano un edificio.
- **Comma 3 lettere c), d) ed e)** - Non del tutto chiare, troppo soggettive e poco quantificabili, si propone la loro sostituzione con delle indicazioni più “parametrizzabili”, del tipo:
 - le traslazioni delle tramezzature/partizioni interne o delle aperture interne dell’unità immobiliare non superiori a 20 cm., rispetto alla posizione indicata sul progetto, nel rispetto delle eventuali superfici minime di legge;
 - gli spostamenti degli elementi delle facciate esterne (aperture, balconi, abbaini, pensiline, rivestimenti, ecc.) non superiori a 20 cm. rispetto alla posizione indicata sul progetto o le modifiche della dimensione non superiore a 10 cm., nel rispetto degli eventuali rapporti areo-illuminanti minimi di legge;
 - l’aumento dell’altezza interna netta non superiore al 2 per cento con il massimo di 6 cm. e riduzione dell’altezza interna netta non superiore all’1 per cento con il massimo di 3 cm.
- **Comma 4** - Relativamente alla riportata disposizione, tratta quasi integralmente dalla L.R. Emilia Romagna (L.R. 21/10/2004 n. 23 - art. 19 comma 1 ter così come introdotto e poi modificato dalle specifiche LL.RR. 12/2017 e 24/2017), si ritiene che le “difformità parziali realizzate nel passato durante i lavori per l’esecuzione di un titolo abilitativo”, oltre ad essere una locuzione troppo generica ed indefinita nel tempo, non si ritiene legittimo possano essere considerate come delle “tolleranze costruttive”, che verrebbero “regolarizzate in automatico” con una semplice dichiarazione avente il valore di una “sanatoria generalizzata gratuita” (non nelle competenze della Regione), alla sola condizione che si sia stata rilasciata l’abitabilità/agibilità previo sopralluogo, posto che questa dal 1934 (entrata in vigore del R.D. 1265/1934) al 1994 (pre-entrata in vigore del D.P.R. 425/1994) era valevole solo per gli aspetti “igienico-sanitari” e non anche come certificazione della conformità rispetto al progetto approvato, ed anche nel periodo successivo (post D.P.R. 425/1994, passando per le varie versioni del D.P.R. 380/2001 fino ai giorni nostri) una certificazione errata non può certo permettere l’automatica regolarizzazione edilizia di un abuso edilizio/errore esecutivo oltre le normali tolleranze prima individuate. Questo alla luce anche di alcuni principi statuiti da una giurisprudenza ormai consolidata, nella quale si afferma che esula dalla potestà legislativa regionale stabilire ed individuare nuove scelte o tipologie in materia di “sanatoria amministrativa”,

che oltre alla procedura di “accertamento di conformità” di cui agli artt. 36 e 37 del Testo Unico per l’edilizia, non sono ammissibili diverse procedure di regolarizzazione edilizia ed ancora che non si riconosce all’abitabilità/agibilità alcuna funzione di titolo abilitativo in sanatoria. Per tali motivi, pur prendendo atto della vigente disposizione presente nella Regione Emilia Romagna che “normativamente” non si può spiegare (se non con presunte “aderenze politiche”) e prendendo atto che invece in altre Regioni (in primis la Toscana) disposizioni simili sono state “folgorate” dalla Corte Costituzionale, si ritiene che detta disposizione sia viziata da gravi e palesi vizi di incostituzionalità, pertanto se ne richiede la sua eliminazione al fine di non esporre gli operatori (pubblici e privati) ai rischi connessi.

Capo II - Modifiche alla legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2019 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana)

Art. 4 (Modifiche all’articolo 2 della l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Si ritiene che al comma 1 dell’art. 2 della L.R. 16/2018, debba essere mantenuta la locuzione “Ai fini della presente legge”, in quanto alcune definizioni potrebbero porsi in contrasto con altre normative regionali, essendo questa una disposizione “settoriale”.
- Relativamente alla lettera c) (non oggetto di modifica) comma 1 dell’art. 2 della L.R. 16/2018, si rileva che al numero 1) “locali abitabili” ed al numero 2) “accessori”, sono indicati (e differenziati) rispettivamente la “cucina abitabile” ed il “posto cottura”, in merito si ritiene che non dovrebbe esservi una differenziazione tra i due locali/ambienti al fine di non creare situazioni di discrezionalità/incertezza, a modesto avviso entrambi dovrebbero essere ricompresi tra i locali abitativi, anche in base a quanto indicato all’art. 1 comma 1 del D.M. 5/7/1975.
- All’interno del comma 1 dell’art. 2 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere introdotta una nuova lettera con la definizione della locuzione più volte richiamata nell’articolo “destinazioni d’uso compatibili o complementari”, al fine di avere un’omogenea applicazione nel territorio regionale, in particolare per il termine “complementare”.

Art. 5 (Inserimento dei commi 1 bis e 1 ter all’articolo 2 della l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente all’introduzione dei nuovi commi 1 bis e 1 ter all’art. 2 della L.R. 16/2018, nella parte inerente “l’incremento del carico antropico”, oltre a non comprendersi la relativa portata normativa, se generale o specifica solo per la L.R. 16/2018 e come possano essere direttamente applicabili in riferimento ai vigenti P.R.G., gli stessi si ritengono essere in contrasto con alcune vigenti disposizioni legate principalmente alla pericolosità geomorfologica dei territori, in particolare alla Circolare P.G.R. 8/5/1996 n. 7/LAP, alla relativa Nota tecnica esplicativa del maggio 1999 ed alla più recente D.G.R. 7/4/2014 n. 64-7417 (Paragrafo 7) attuativa dell’art. 30 della L.R. 56/1977 e s.m.i., disposizioni su cui si sono basati o fanno riferimento praticamente tutti i vigenti P.R.G., per tale motivo al fine di non qualificare detta disposizione come “in deroga” anche a dette specifiche normative, si consiglia una sua eliminazione o rimodulazione.
- Allo stesso art. 2 della L.R. 16/2018, si propone invece l’inserimento di un nuovo comma, al fine di poter recuperare, in conformità alle destinazioni dei vigenti P.R.G., i volumi legittimamente realizzati, nel seguente modo: “2. E’ sempre ammesso l’intervento di recupero dei volumi esistenti legittimamente realizzati, a prescindere se lo strumento urbanistico generale o il regolamento edilizio li ricomprenda o meno nella definizioni di superficie utile lorda, superficie lorda o similari, per i medesimi volumi sono ammessi i

mutamenti di destinazione d'uso compatibili con lo strumento urbanistico generale vigente e la variazione del numero delle unità immobiliari. Non è invece ammessa la trasformazione ed il recupero degli immobili ad uso autorimessa in altre destinazioni, se non in conformità alle previsioni del vigente strumento urbanistico generale.”.

Art. 6 (Sostituzione dell'articolo 3 della l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini “esistenti all'atto della”, con i più congrui “realizzati alla data di”.
- **Comma 1** - Relativamente alla lettera a) del comma 2 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, si propone di eliminare i termini “l'attuazione dei piani territoriali e dei”, in quanto i piani territoriali non hanno una diretta valenza sugli interventi di riuso e riqualificazione.
- **Comma 1** - Alla lettera b) del comma 2 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, viene richiamato il “successivo comma 3 bis”, che in realtà non è presente nel nuovo art. 3, forse si voleva indicare il “comma 4”.
- **Comma 1** - Alla lettera c) del comma 2 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, viene richiamato il “successivo comma 4”, che non avrebbe attinenza, forse si voleva indicare il “comma 5”.
- **Comma 1** - Al comma 3 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, per una maggior chiarezza si ritiene debbano essere richiamati i commi a cui si fa riferimento dell'art. 5 della L. 106/2011 e quindi si propone di inserire dopo “... all'applicazione dell'articolo 5”, i termini “commi 9, 10, 11 e 14”; allo stesso comma 3, si ritiene debba essere chiarito/indicato che la citata “deliberazione comunale” non può che essere del “consiglio”, quindi dopo il termine “deliberazione”, si propone di inserire il termine “del consiglio”.
- **Comma 1** - Alle lettere a), b), c), d), e) ed f) del comma 3 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, si individuano/integrano le condizioni previste per l'applicazione dei commi 9, 10, 11 e 14 dell'art. 5 della L. 106/2011, conseguentemente andrà chiarito se detto nuovo comma 3 sia una sorta di “attuazione regionale della L. 106/2011” come ammessa dai commi 9 e 11 dell'art. 5 della citata disposizione statale, se così fosse si ritiene che detto nuovo comma dovrebbe essere incluso in un nuovo Capo creato ad hoc del Titolo II della L.R. 16/2018.
- **Comma 1** - Al comma 4 del nuovo art. 3 della L.R. 16/2018, viene indicato che fino all'emanazione di ulteriore normativa regolamentare in applicazione della L.R. 16/2018, si dovrebbero applicare, per le parti compatibili, le circolari regionali sulla Legge 106/2011, in realtà queste sono due disposizioni simili ma non identiche (emanate da due legislatori distinti), il che andrebbe a complicare ulteriormente l'applicazione di queste due disposizioni già complesse per loro natura, pertanto si ritiene che detto comma debba essere eliminato o perlomeno chiarito/implementato con le disposizioni che dovrebbero essere di supporto anche della L.R. 16/2018. Peraltro in riferimento alla L. 106/2011 si conosce solo una circolare regionale (Circolare P.G.R. 9/5/2012 n. 7/UOL), l'altro provvedimento ad oggi esistente è un semplice Comunicato regionale (Comunicato Assessore regionale pubblicato sul B.U.R. del 16/10/2014).
- Al fine di non “estromettere” del tutto le Amministrazioni comunali dalla necessità di valutazione ed individuazione della necessità delle trasformazioni, perlomeno per gli interventi più invasivi, quali quelli di “sostituzione edilizia con ampliamento”, si ritiene debba essere mantenuta per dette tipologie di intervento la valutazione “politico-discrezionale” tramite la previa delibera del Consiglio comunale, conseguentemente si propone di mantenere adattandoli (e rinumerandoli) i commi 1, 3, 5, 6 e 7 del vigente art. 3, di seguito al nuovo comma 5 si propone l'inserimento dei seguenti commi:

“6. Le amministrazioni comunali e le loro forme associative individuano singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di sostituzione edilizia con ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli manufatti, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica.

7. L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici di cui al precedente comma 6 è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12, lettera h bis), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo); con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della presente legge secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12, lettera f), della l.r. 56/1977, che ne attesta la conformità.

8. Al fine di programmare l'attuazione degli interventi di cui all'articolo 5, i comuni possono anche promuovere una manifestazione d'interesse allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle in modo organico in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali del PRG vigente, propedeutica alla deliberazione di cui al comma 6.

9. Al fine di promuovere gli interventi di sostituzione edilizia con ampliamento, gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento di cui all'articolo 5 da sottoporre alla valutazione comunale.

10. Il comune valuta la proposta di intervento in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRG vigente e, se coerente con le previsioni del piano paesaggistico regionale (PPR) e con le limitazioni di cui alla presente legge, entro centoventi giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto.”

Art. 7 (Sostituzione dell'articolo 4 della l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini “esistenti alla data”, con i più congrui “realizzati alla data”; allo stesso comma 1 nell'ultimo periodo andranno chiariti tutti gli interventi sugli edifici previsti dai P.R.G. su cui non potrà essere applicata la norma, in quanto se sembra desumibile l'esclusione per gli edifici su cui è ammesso l'intervento di “manutenzione straordinaria”, non è per nulla chiaro come considerare l'intervento di “risanamento conservativo”.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 2 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini “esistenti alla data”, con i più congrui “realizzati alla data”, allo stesso comma 2 al penultimo periodo andranno chiariti tutti gli interventi sugli edifici previsti dai P.R.G. su cui non potrà essere applicata la norma, in quanto se sembra desumibile l'esclusione per gli edifici su cui è ammesso l'intervento di “manutenzione straordinaria”, non è per nulla chiaro come considerare l'intervento di “risanamento conservativo”.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 3 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini “esistenti alla data”, con i più congrui “realizzati alla data”, allo stesso comma 2 al penultimo periodo andranno chiariti tutti gli interventi sugli edifici previsti dai P.R.G. su cui non potrà essere applicata la norma, in quanto se sembra desumibile l'esclusione per gli edifici su cui è ammesso l'intervento di “manutenzione straordinaria”, non è per nulla chiaro come considerare l'intervento di “risanamento conservativo”.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 4 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, andrà chiarito se la non cumulabilità degli ampliamenti ammessi dal vigente P.R.G. con quelli del presente articolo, ricomprenda anche precedenti ampliamenti effettuati in passato in vigenza del

P.R.G. (per esempio se in passato si è effettuato un ampliamento “una tantum” ammesso dal P.R.G., ora è ammesso applicare il presente art. 4?).

- **Comma 1** - Relativamente al comma 5 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si ritiene che in calce al presente nuovo comma, dopo “... e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici”, debba essere aggiunto “e dall’articolo 9 del D.M. 1444/1968”, questo al fine di evitare fraintendimenti inerenti il rispetto delle disposizioni sovraordinate in materia di distanza tra fabbricati.
- **Comma 1** - Relativamente al comma 7 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si ritiene che anche per le destinazioni produttive, industriali e artigianali, la realizzazione del soppalco costituisca ampliamento (in analogia al successivo comma 8), in quanto in base alla lettura congiunta degli artt. 13 e 14 del Regolamento edilizio tipo regionale (approvato con D.C.R. 28/11/2017 n. 247-45856) i soppalchi sono a tutti gli effetti considerati una superficie lorda, pertanto i termini “non costituisce ampliamento la realizzazione del soppalco” si ritiene debbano essere sostituiti con i seguenti “o, in alternativa, può essere utilizzato per soppalcare i fabbricati esistenti”.
- **Comma 1** - Al comma 8 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, viene richiamato il “comma 2 bis”, che in realtà non è presente nel nuovo art. 4, forse si voleva indicare il “comma 3”.
- **Comma 1** - Al comma 9 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si ritiene che relativamente alle sopraelevazioni di un piano, debba essere richiamato il rispetto del D.M. 1444/1968 in merito alle distanze tra fabbricati, conseguentemente si propone di inserire in calce al comma i seguenti termini “, fatto salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui all’art. 9 del D.M. 1444/1968”.
- **Comma 1** - Al comma 10 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere eliminato il richiamo al comma 3, in quanto già presente al precedente comma 9, conseguentemente si propone di sostituire i termini “ai commi 2 e 3” con i termini “al comma 2”; allo stesso comma 10 è previsto il superamento dell’altezza massima stabilita dagli strumenti urbanistici, ma senza una sua quantificazione, conseguentemente al fine di non creare incertezze applicative con interpretazioni eterogenee si ritiene debba essere individuata un’altezza massima raggiungibile oltre quella stabilita dagli strumenti urbanistici, facendo attenzione perché in questo caso si tratta di edifici produttivi, industriali o artigianali che solitamente per loro natura posseggono già altezze considerevoli, si propone quindi di prevedere per esempio un limite non superiore ai 3/3,5 m., sempre richiamando il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui all’art. 9 del D.M. 1444/1968.
- **Comma 1** - Al comma 12 del nuovo art. 4 della L.R. 16/2018, si rileva che risulta essere necessario chiarire in particolare quali siano le “destinazioni d’uso complementari”, con una specifica definizione da introdurre al comma 1 dell’art. 2 della L.R. 16/2018.

Art. 8 (Sostituzione dell’articolo 5 della l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, alla luce delle proposte integrative per l’art. 6 (nuovi commi 6, 7, 8, 9 e 10 all’art. 3 della L.R. 16/2018), si propone di sostituire i termini “Sugli edifici o parti di essi legittimamente esistenti alla data ...”, con “Sugli edifici o parti di essi individuati ai sensi del comma 6 e seguenti dell’articolo 3, legittimamente realizzati alla data ...”, allo stesso comma al fine di individuare specifiche motivazioni necessarie per ammettere detti interventi che possono essere anche “importanti” (sostituzioni edilizie con ampliamento) rispetto alle previsioni dei vigenti P.R.G., si ritiene che al primo periodo dopo i termini “... previste dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta,” debba essere aggiunto “e che presentano caratteristiche tipologiche, strutturali, prestazionali o funzionali inadeguate per le destinazioni d’uso ammesse, ...”; sempre allo stesso comma 1 nell’ultimo periodo andranno chiariti tutti

gli interventi sugli edifici previsti dai P.R.G. su cui non potrà essere applicata la norma, in quanto se sembra desumibile l'esclusione per gli edifici su cui è ammesso l'intervento di "manutenzione straordinaria", non è per nulla chiaro come considerare l'intervento di "risanamento conservativo".

- **Comma 1** - Relativamente al comma 2 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini "esistenti alla data", con i più congrui "realizzati alla data".
- **Comma 1** - Relativamente al comma 3 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini "esistenti alla data", con i più congrui "realizzati alla data".
- **Comma 1** - Relativamente al comma 4 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini "esistenti alla data", con i più congrui "realizzati alla data", allo stesso comma 4 al penultimo periodo andranno chiariti tutti gli interventi sugli edifici previsti dai P.R.G. su cui non potrà essere applicata la norma, in quanto se sembra desumibile l'esclusione per gli edifici su cui è ammesso l'intervento di "manutenzione straordinaria", non è per nulla chiaro come considerare l'intervento di "risanamento conservativo". Allo stesso comma 4, in calce all'ultimo periodo si propone di inserire i seguenti termini "e non deve comportare il passaggio a media o grande struttura di vendita".
- **Comma 1** - Relativamente al comma 7 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, non si comprende per quale motivo l'aumento del 5% della premialità inerente gli interventi di bonifica, sia legato esclusivamente alla destinazione industriale, artigianale e produttiva, molto spesso sono necessarie anche opere di bonifiche nelle zone ex industriali che ora hanno cambiato o vogliono cambiare destinazione, pertanto si propone di estendere il citato aumento della premialità anche per altre destinazioni, sostituendo i termini "al comma 3" con "ai commi 2 e 3".
- **Comma 1** - Relativamente al comma 5 del nuovo art. 8 della L.R. 16/2018, si ritiene che in calce al presente nuovo comma, dopo "... e delle distanze tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici", debba essere aggiunto "e dall'articolo 9 del D.M. 1444/1968", questo al fine di evitare fraintendimenti inerenti il rispetto delle disposizioni sovraordinate in materia di distanza tra fabbricati.
- **Comma 1** - Il comma 9 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere eliminato in quanto riproposto (in modo più completo) al successivo comma 12.
- **Comma 1** - Al comma 10 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si ritiene che relativamente alle sopraelevazioni di un piano, debba essere richiamato il rispetto del D.M. 1444/1968 in merito alle distanze tra fabbricati, conseguentemente si propone di inserire in calce al comma i seguenti termini " , fatto salvo il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968".
- **Comma 1** - Al comma 11 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, è previsto il superamento dell'altezza massima stabilita dagli strumenti urbanistici, ma senza una sua quantificazione, conseguentemente al fine di non creare incertezze applicativa con interpretazioni eterogenee si ritiene debba essere individuata un'altezza massima raggiungibile oltre quella stabilita dagli strumenti urbanistici, facendo attenzione perché in questo caso si tratta di edifici produttivi, industriali, artigianali o commerciali che solitamente per loro natura posseggono già altezze considerevoli, si propone quindi di prevedere per esempio un limite non superiore ai 3/3,5 m., sempre richiamando il rispetto delle distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del D.M. 1444/1968.
- **Comma 1** - Al comma 13 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, si rileva che risulta essere necessario chiarire in particolare quali siano le "destinazioni d'uso complementari", con una specifica definizione da introdurre al comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018.
- **Comma 1** - Al comma 15 del nuovo art. 5 della L.R. 16/2018, andrà chiarito se la non cumulabilità degli ampliamenti ammessi dal vigente P.R.G. con quelli del presente articolo, ricomprenda anche precedenti ampliamenti effettuati in passato in vigore del P.R.G. (per

esempio se in passato si è effettuato un ampliamento “una tantum” ammesso dal P.R.G., ora è ammesso applicare il presente art. 5?).

Art. 9 (Modifiche all'articolo 6 della l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Al comma 1 dell'art. 6 della L.R. 16/2018, visto che non è già del tutto comprensibile avere una disposizione per il recupero di sottotetti esistenti che però in realtà possono anche non ancora esistere (come da vigente testo), si ritiene troppo limitato il termine di tre anni dalla sua realizzazione per poter applicare detta disposizione (peraltro equivale al termine temporale di validità di un titolo abilitativo edilizio) e nel contempo si ritiene debba essere individuato un termine certo derivante dalla presentazione di una documentazione probante (che potrebbe essere l'ultimazione lavori), pertanto, si propone di sostituire i termini “trascorsi tre anni dalla realizzazione ...”, con i termini “trascorsi cinque anni dall'ultimazione lavori ...”; allo stesso comma 1 si rileva che risulta essere necessario chiarire in particolare quali siano le “destinazioni d'uso complementari”, con una specifica definizione da introdurre al comma 1 dell'art. 2 della L.R. 16/2018.
- Relativamente al comma 2 (non oggetto di modifica) dell'art. 6 della L.R. 16/2018, si ritiene che l'indicata “previsione di apertura ... di terrazzi”, in realtà non sia propriamente necessaria “per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali”; allo stesso comma 2 (ultimo capoverso), bisogna essere consapevoli che l'indicata possibilità di “riposizionamento verso il basso dell'ultimo solaio” al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile al piano sottotetto soprastante, comporta necessariamente degli interventi strutturali anche molto importanti non di semplice realizzazione, quali demolizioni delle strutture verticali ed orizzontali ed inclinate oltreché del sottotetto, anche del piano sottostante, che sembrerebbero non essere compatibili con un “recupero” del piano sottotetto che in detti casi materialmente verrebbe totalmente demolito.
- **Comma 2** - Al comma 3 dell'art. 6 della L.R. 16/2018, non si ritengono congrue le aggiunte anche dei “comuni collinari” e dei “comuni parzialmente collinari limitatamente alla porzione collinare”, in quanto in base alla D.C.R. 12/5/1988 n. 826-6658 (classificazione e ripartizione dei vari Comuni del territorio regionale fra montagna, collina e pianura), per la stragrande maggioranza dei Comuni potrebbero applicarsi le riduzioni delle altezze interne (i Comuni esclusivamente di pianura all'epoca della citata Delibera regionale erano solo 222 su 1.209). Si ritiene che le riduzioni delle altezze debbano essere mantenute per i soli comuni montani o parzialmente montani, in analogia al D.M. 9/6/1999 che ha modificato/integrato il D.M. 5/7/1975 per gli interventi su edifici situati in ambito di comunità montane, pertanto si propone di eliminare il comma 2.
Si rileva infine che sarebbe anche necessario aggiornare/attualizzare la D.C.R. 12/5/1988 n. 826-6658, alla luce della variazione e fusione di alcuni Comuni e della variazione delle Province, rispetto alla situazione fotografata nel 1988 dalla citata Delibera regionale.
- Relativamente al comma 4 (non oggetto di modifica) dell'art. 6 della L.R. 16/2018, viene indicato che gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi (per i locali abitabili e per i locali accessori e di servizio), “devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio”, in realtà gli indicati spazi a “guardaroba” ed a “ripostiglio” sono ricompresi tra gli “spazi accessori e di servizio” di cui al numero 2) della lettera c) del comma 1 dell'art. 2, per i quali sono previste delle altezze medie e minime, conseguentemente l'indicata locuzione “spazio di servizio destinati a guardaroba e a ripostiglio” andrà eliminata e/o sostituita, per es. da “spazio destinato deposito, o accessibile per ispezioni del tetto”.
- Relativamente al comma 5 (non oggetto di modifica) dell'art. 6 della L.R. 16/2018, al fine di non pregiudicare taluni interventi di recupero dei sottotetti in immobili situati in aree dove

non sono presenti tutte le urbanizzazioni primarie comunali (per es. quelli situati nei Comuni montani), in analogia a quanto indicato per il recupero dei rustici si propone di aggiungere in calce al comma i seguenti termini “o in alternativa dai servizi diretti ed autonomi nei termini previsti dalle vigenti normative di settore”.

- **Comma 3** - Al comma 8 dell'art. 6 della L.R. 16/2018, si riterrebbe più congruo effettuare il conteggio del costo di costruzione utilizzato il metodo più consono già previsto anche per il recupero dei rustici, in quanto trattasi anche in questo caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente, pertanto si propone di sostituire i termini “le modalità correnti per le nuove costruzioni”, con “le modalità correnti per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente”.
- **Comma 4** - Il nuovo comma 10 bis dell'art. 6 della L.R. 16/2018, non si ritiene del tutto congruo, pertanto si propone la sostituzione del testo con il seguente: “Qualora all'interno di un sottotetto legittimamente realizzato, siano state effettuate delle opere in difformità o assenza dai titoli abilitativi, le stesse potranno essere regolarizzate avvalendosi dell'accertamento di conformità previsto dagli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.”.

Art. 10 (Modifiche all'articolo 7 della l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Alla nuova lettera b) comma 1 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, si nutrono dei dubbi sulla totale eliminazione anche dell'obbligo all'individuazione (o monetizzazione in caso di impossibilità localizzativa) dei parcheggi pubblici di cui alla lettera d) numero 1) comma 1 dell'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. (2,5 mq. per abitante), pertanto si propone di introdurre dopo i termini “urbanizzazione primaria”, i termini “e in particolare, siano reperiti spazi a parcheggio pubblico, ai sensi dell'articolo 21 della L.R. 56/1977, con possibilità di monetizzazione del parcheggio pubblico ai sensi dell'articolo 21, comma 4 bis, della L.R. 56/1977, nel caso di impossibilità al loro reperimento.”; sempre alla nuova lettera b), si ritiene che dopo.
- **Comma 3** - Al comma 6 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, non vi è differenza tra il testo vigente e quello proposto in sostituzione, presumibilmente il luogo dei termini “... tradizionali e compatibili ...”, si voleva indicare “... tradizionali o compatibili ...”.
- **Comma 5** - Al comma 8 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, non si ritiene consono il nuovo inserimento (“con la presenza di caratteri insediativi e architettonici tradizionali che il comune intende salvaguardare”), in quanto detta locuzione o tre ad essere indicazione troppo soggettiva, in assenza di una specifica indicazione/individuazione comunale andrebbe ad ammettere modifiche anche sostanziali dei principali caratteri architettonici dei rustici (sagome, altezze di colmo e gronda, pendenza delle falde, ecc.), pertanto si propone di eliminare il comma 5.
- **Comma 6** - Al comma 9 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, non si comprende per quale motivo si vogliano eliminare i rimandi agli interventi di cui alle lettere c) (restauro e risanamento conservativo) e d) (ristrutturazione edilizia) del comma 3 dell'art. 13 della L.R. 56/1977 e s.m.i., pertanto si propone di eliminare il comma 6.
- Relativamente al comma 10 (non oggetto di modifica) dell'art. 7 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere chiarita l'ultima parte in cui viene previsto che per detti interventi di recupero sono “... fatti salvi i diritti di terzi, in particolare per quanto concerne il rispetto dei regolamenti condominiali secondo le statuizioni del codice civile”, locuzione che sarebbe stata sicuramente più congrua per il “recupero dei sottotetti” di cui al precedente art. 6.
- Si propone l'introduzione di un nuovo comma all'art. 7 della L.R. 16/2018 (in analogia alla disposizione di cui al comma 10 bis dell'art. 6 per i sottotetti): “15. Qualora all'interno di un rustico legittimamente realizzato, siano state effettuate delle opere in difformità o assenza

dai titoli abilitativi, le stesse potranno essere regolarizzate avvalendosi dell'accertamento di conformità previsto dagli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001.”.

Art. 8 (non oggetto di modifica) della l.r. 16/2018

- Relativamente al comma 1 dell'art. 8 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, viene indicato un termine temporale iniziale “... realizzati dopo il 1950 ...”, si riterrebbe congruo indicare anche un termine temporale finale, si propone di inserire dopo i termini “realizzati dopo il 1950”, i termini “e prima dell'entrata in vigore della presente legge”.

Art. 9 (non oggetto di modifica) della l.r. 16/2018

- Si propone di introdurre un nuovo comma all'art. 9 della L.R. 16/2018, con cui i Comuni possono eventualmente disporre l'esclusione alla rilocalizzazione dei volumi eccedenti, relativi agli interventi su immobili ricompresi negli insediamenti storici di cui all'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i., in riferimento a quanto previsto al comma 3 dell'art. 11: “2. Con motivata deliberazione del consiglio comunale, i comuni possono disporre l'esclusione alla rilocalizzazione in altre aree dei volumi eccedenti non realizzabili nel lotto d'intervento, in riferimento al secondo periodo del comma 3 dell'articolo 11.”.

Art. 10 (non oggetto di modifica) della l.r. 16/2018

- Relativamente al comma 3 dell'art. 10 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, si ritiene non possano essere equiparati gli utilizzi dei proventi derivanti dalla monetizzazione con quelli derivanti dagli oneri di urbanizzazione non scomputati, in quanto i primi inerenti le monetizzazioni degli standard urbanistici debbono essere vincolati a specifico centro di costo per l'acquisizione e realizzazione di ciò che non ha realizzato il privato, in caso invece di utilizzo per altri scopi verrebbero a mancare parte degli standard urbanistici in riferimento alle destinazioni autorizzate; i secondi inerenti gli oneri di urbanizzazione sono vincolati a specifico centro di costo per gli usi previsti dalla specifica disposizione statale (comma 460 dell'art. 1 della L. 232/2016, così come integrato dall'art. 1 bis della L. 172/2017) e molto difficilmente potranno essere utilizzati per la realizzazione e la manutenzione di opere pubbliche e servizi connessi al contesto in cui ricade l'intervento.
- Ai commi 4 e 6 dell'art. 10 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, per gli interventi di cui al presente Titolo (e quindi per gli artt. 4, 5, 6 e 7) viene richiesto “l'utilizzo di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio, da dimostrare nel progetto allegato alla richiesta del titolo abilitativo”, inoltre “il conseguimento dei requisiti richiesti è certificato da professionista o organismo abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori”, ed ancora “la Giunta regionale stabilisce, con specifico provvedimento, i parametri tecnici necessari ...”, in attuazione di quanto premesso, con D.G.R. 16/11/2018 n. 43-7891 sono stati approvati parametri tecnici e criteri per l'applicazione della L.R. 16/2018, tra questi al punto 3 dell'Allegato A, si è individuata la procedura di “certificazione-validazione” prevista dal primo richiamato comma 4 dell'art. 10 (oltreché del comma 6 del successivo art. 12) per la determinazione dei requisiti per il miglioramento del livello di sostenibilità ambientale ed energetica, allo stesso punto viene prescritto che “per dimostrare il soddisfacimento dei requisiti del progetto è necessario allegare alla richiesta o presentazione del titolo abilitativo edilizio l'Attestato di progetto di conformità al Protocollo ITACA, rilasciato da iiSBE Italia”.

Quindi non solo si è approvato un provvedimento non rispettoso di quanto indicato dalla L.R. 16/2018, in quanto la citata certificazione che doveva essere depositata con l'ultimazione lavori, nella D.G.R. la si è prevista addirittura per la richiesta/presentazione del titolo abilitativo edilizio, ma soprattutto la possibilità/scelta di far redigere detta certificazione o da un professionista o da organismo abilitato, nella D.G.R. è diventata un obbligo con il solo iiSBEE Italia che in questo caso avrebbe una specie di "monopolio" nella redazione di detti certificati (peraltro a pagamento). Si propone quindi una modificazione del punto 3 dell'Allegato A della citata D.G.R. 16/11/2018 n. 43-7891, in conformità a quanto indicato ai commi 4 e 6 dell'art. 10 della L.R. 16/2018.

Art. 11 (Modifiche all'articolo 11 della l.r. 16/2018)

- Al comma 1 (per la parte non oggetto di modifica) dell'art. 11 della L.R. 16/2018, si ritiene che i termini "o si applicano" possano ora essere eliminati, in riferimento alle disposizioni di cui al Capo I della L.R. 20/2009 ormai abrogata.
- **Comma 1** - Al comma 1 dell'art. 7 della L.R. 16/2018, non si ritiene congruo poter "cumulare" più di un intervento in deroga su uno stesso immobile/unità immobiliare, quindi in calce a detto comma si ritiene non debbano essere inseriti i termini "solo per la parte relativa alle premialità ivi previste".
- **Comma 2** - Alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 11 della L.R. 16/2018, dopo il previsto inserimento "da tale limitazione sono esclusi gli interventi di recupero dei sottotetti di cui all'art. 6 in classe di pericolosità IIIb4", si ritiene debba necessariamente essere aggiunto "..., a condizione che ciò non costituisca una nuova ed autonoma unità abitativa", questo alla luce di quanto prescritto ai punti 7 e 7.1 dell'Allegato della D.G.R. 7/4/2014 n. 64-7417 in merito al divieto dell'aumento del carico antropico in detta classe geomorfologica.
- Alla lettera b) (per la parte non oggetto di modifica) comma 2 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, per evitare pericolosi fraintendimenti, si ritiene debba anche essere specificato/precisato che gli interventi localizzati nelle classi di pericolosità idrogeologica IIIb2 e IIIb3 (di cui alla Circ. P.G.R. 8/5/1996 n. 7/LAP e relativa Nota tecnica esplicativa del 1999) comportanti aumenti del carico antropico (di cui al paragrafo 7 della D.G.R. 7/4/2014 n. 64-7417), sono ammessi esclusivamente a seguito di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico.
- **Comma 4** - Alla lettera d) comma 2 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere esplicitato che gli "edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario" debbano fare riferimento all'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i., conseguentemente si propone di inserire dopo i termini "edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario", i termini "di cui al comma 1 dell'articolo 24 della L.R. 56/1977".
- **Comma 5** - Il nuovo comma 3 dell'art. 11 della L.R. 16/2018, non si ritiene congruo nella sua nuova formulazione, in particolare per quanto riguarda l'applicazione senza limiti temporali (ma con previa deliberazione) anche per gli edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario di cui all'art. 24 della L.R. 56/1977 e s.m.i., peraltro il previsto "silenzio assenso" dell'Amministrazione comunale nel deliberare le modalità applicative per gli artt. 4 e 5 negli insediamenti si cui al citato art. 24 non si ritiene legittimo per i beni inerenti il patrimonio culturale e paesaggistico (in base al comma 4 art. 20 della L. 241/1990), pertanto il comma 3 si ritiene debba essere mantenuto nella sua attuale formulazione, ma con alcune integrazioni, al fine di rendere più uniforme l'applicazione degli artt. 4 e 5 sul territorio regionale, conseguentemente si propone l'eliminazione del nuovo comma 3 ed il ripristino del comma 3 vigente, allo stesso comma 3 vigente alla lettera a) dopo i termini, "edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario", si propone di inserire i termini " di cui al comma 1 dell'articolo 24 della

L.R. 56/1977” e di sostituire i termini “di cui all’articolo 3, comma 3”, con “di cui all’articolo 9, comma 2”.

- **Comma 6** - Al nuovo comma 4 dell’art. 11 della L.R. 16/2018, non si ritiene congruo poter sommare l’intervento di cui all’art. 7 (recupero dei rustici) con un successivo o contestuale intervento di cui all’art. 4 (ristrutturazione edilizia con ampliamento) o all’art. 5 (sostituzione edilizia con ampliamento), pertanto si propone l’eliminazione del nuovo comma 4 ed il ripristino del comma 4 vigente.

Osservazioni di carattere generale sul Capo II (Modifiche alla legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2018)

- Se il testo vigente della L.R. 16/2018 non è considerato una norma in deroga, alla luce di uno specifico “escamotage normativo”, quale quello della previa approvazione da parte del Consiglio comunale di una “modificazione non costituente variante” ai vigenti P.R.G. (lettere f ed h bis del comma 8 art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i.), il nuovo testo della L.R. 16/2018 così come impostato e derivato dalle presenti modifiche della proposta di legge 70/2019, a modesto avviso si configura a tutti gli effetti come una “norma in deroga ai vigenti P.R.G.” (e quindi con interventi in deroga agli strumenti urbanistici generali comunali ed intercomunali); pur non citandosi mai il termine “deroga” nella proposta di legge, ai soli articoli 4 e 5 (così come sostituiti dagli articoli 7 e 8 della presente proposta) si sono contate ben 15 disposizioni che permettono interventi, quantità o destinazioni superiori a quelle ammesse dai vigenti P.R.G.

Da questa modifica di impostazione (in particolare per gli artt. 3, 4 e 5), si ritiene possano derivare le seguenti problematiche/valutazioni su cui riflettere:

- a) pur ritenendo legittimo e doveroso cercare di “semplificare” le procedure per limitati interventi/ampliamenti, in questo caso si nutrono dei dubbi che la Regione possa introdurre delle “disposizioni in deroga” ai vigenti P.R.G., in assenza di una “disposizione generale di indirizzo statale” in tal senso. In passato i c.d. “piani casa regionali” anch’essi in deroga ai P.R.G. (in Piemonte il Capo I della L.R. 20/2009 e s.m.i.) erano “basati/derivati” sull’Intesa della Conferenza Unificata Stato, Regioni ed Enti Locali dell’1/4/2009, di cui però in detta proposta non viene fatto cenno (forse è stato un errore aver a suo tempo abrogato e non adattato il Capo I della L.R. 20/2009);
- b) a prescindere dalla valutazione di cui al precedente punto, si ritiene che essendo il nuovo testo una norma in deroga ai vigenti P.R.G., per i relativi interventi sia necessaria (e non discrezionale) la quantificazione ed il versamento del relativo “contributo straordinario”, così come introdotto all’interno del Testo unico dell’edilizia (comma 4 lettera d-ter dell’art. 16 D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) dal c.d. “Sblocca Italia” (comma 1 lettera g dell’art. 17 della L. 164/2014) ed a nulla potrà valere l’esclusione indicata nell’Allegato A/1 della D.G.R. 29/3/2019 n. 55-8666 (modificativa della precedente D.G.R. 29/2/2016 n. 22-2974), in quanto in palese contrasto con la disposizione sovraordinata statale (T.U. dell’edilizia).

Art. 12 (non oggetto di modifica) della l.r. 16/2018

- Relativamente al comma 1 dell’art. 12 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, si ritiene che le indicate “azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati”, debbano essere maggiormente dettagliate e precisate.

- Relativamente al comma 3 dell'art. 12 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, oltre a ritenersi complesso prevedere ed attuare interventi privati a “procedure di concorso di progettazione”, si ritiene debbano essere richiamati gli estremi alle disposizioni a cui si debba fare riferimento (presumibilmente il nuovo Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.).
- Relativamente al comma 6 dell'art. 12 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, dopo i termini “disposizioni regionali”, si propone di inserire “e statali”.
- Relativamente al comma 7 dell'art. 12 (non oggetto di modifica) della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere chiarita la locuzione “... sono, comunque, fatte salve le norme di settore”.

Art. 12 (Abrogazione dell'articolo 13 della l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Alla luce delle proposte integrative per l'art. 6 (con inserimento dei nuovi commi 6, 7, 8, 9 e 10 all'art. 3 della L.R. 16/2018) per il mantenimento della previa deliberazione del Consiglio comunale per gli interventi di sostituzione edilizia con ampliamento cui all'art. 5 della L.R. 16/2018, dovrà essere mantenuta ed adattata la lettera h bis) del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/1977, come di seguito:
“h bis) l'individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sui quali è consentito realizzare interventi di sostituzione edilizia con ampliamento del patrimonio edilizio esistente in applicazione dell'articolo 5 della l.r. 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).”

Capo III - Modifiche ad altre leggi regionali, disposizioni transitorie e finali

Art. 14 (Modifiche all'articolo 17 della l.r. 56/1977)

- **Commi 1 e 2** - Se si condivide l'obiettivo di far adeguare nel più breve tempo possibile i vigenti P.R.G. all'attuale Piano paesaggistico regionale, si ritiene debba individuarsi un procedimento più “snello”, meno defaticante e oneroso, pertanto per le amministrazioni che vogliono esclusivamente adeguare il loro strumento urbanistico generale a quello regionale sovraordinato (P.P.R.), non si ritiene consono introdurre detto adeguamento per il tramite di “varianti strutturali” (integrazione del comma 4 d inserimento del comma 4 bis all'art. 17 della L.R. 56/1977 e s.m.i.), pertanto si propone di sostituire i citati commi con altra disposizione, ove si preveda l'adeguamento dei P.R.G. al P.P.R. per il tramite di una specifica “variante obbligatoria” da introdursi all'art. 17 della L.R. 56/1977 (in analogia a quella che in passato era prevista con il comma 6 dell'art. 17 della stessa L.R. 56/1977, nel testo vigente in data anteriore all'entrata in vigore della L.R. 3/2013).
Conseguentemente si propone la sostituzione del seguente periodo del comma 1 all'art. 17 della L.R. 56/1977: “è, altresì, oggetto di revisione in occasione della revisione dei piani territoriali e del piano paesaggistico o del piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.”, con il seguente “è, altresì, oggetto di adeguamento in occasione della revisione dei piani territoriali e del piano paesaggistico o del piano territoriale regionale con specifica considerazione dei valori paesaggistici.”; nonché l'introduzione dei nuovi commi 4 bis, 4 ter e 4 quater all'art. 17 della L.R. 56/1977, per definire l'ambito normativo a cui dovrà fare riferimento la tipologia della “variante obbligatoria”, come di seguito:
“4 bis. Costituiscono varianti obbligatorie gli interventi necessari ad adeguare il piano regolatore generale al Piano paesaggistico regionale. Il procedimento di formazione di tali

varianti si attua attraverso apposite conferenze dei servizi, ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies della Legge 241/1990 e s.m.i., alla cui indizione provvede il Comune o la forma associativa che svolge la funzione in materia di pianificazione urbanistica. In tali casi è invitato alla conferenza dei servizi anche il Ministero per i beni e le attività culturali per l'espressione delle proprie considerazioni e osservazioni.”.

“4 ter. Il Comune o la forma associativa che svolge la funzione in materia di pianificazione urbanistica, con popolazione non eccedente i diecimila abitanti, può richiedere alla Regione, l'assistenza tecnica all'organizzazione ed allo svolgimento della conferenza dei servizi.”.

“4 quater. Il funzionamento della conferenza dei servizi, può essere disciplinato da apposito regolamento approvato dalla Giunta regionale sentita la commissione consiliare competente.”.

- **Comma 3** - Relativamente alla nuova lettera e bis) comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/1977, con cui si introduce tra le “modificazioni non costituenti variante del P.R.G.”, anche la possibilità di assoggettare a permesso di costruire convenzionato ambiti ora individuati a strumento urbanistico esecutivo, si ritiene di dover segnalare che ad oggi è vigente in tutto il territorio nazionale e quindi anche della Regione Piemonte, una disposizione che ha lo stesso scopo ed è direttamente applicabile, quale quella dell'art. 28 bis “Permesso di costruire convenzionato” del D.P.R. 380/2001 (introdotto dalla L. 164/2011) che permette il rilascio di un permesso di costruire convenzionato qualora esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata e questo a prescindere se all'interno della strumentazione normativa regionale esista o meno una fattispecie simile di titolo abilitativo.

Forse bisognerebbe richiamare detta disposizione di livello statale anche all'interno della legge urbanistica regionale, introducendo il nuovo comma 4 bis all'art. 49 della L.R. 56/1977 (o qualcosa di simile):

“4 bis. Quando le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui all'art. 28 ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.”.

A supporto dell'applicabilità di detta disposizione di rango primario (D.P.R. 380/2001), si richiamano il parere della Regione Lazio del 15/1/2018 prot. 20574, la Sentenza del T.A.R. Piemonte n. 1165/2016 del 22/6/2016, oltreché un commento del gennaio 2015 del noto giurista Paolo Urbani (pagg. 236 a 238 capitolo “Il permesso di costruire convenzionato”).

- **Comma 4** - Per le stesse motivazioni con cui si è integrato l'art. 6 (con inserimento dei nuovi commi 6, 7, 8, 9 e 10 all'art. 3 della L.R. 16/2018) e con cui non si è abrogato l'art. 13 della L.R. 16/2018 (mantenimento con modifiche della lettera h bis del comma 12 dell'art. 17 della L.R. 56/1977), il presente comma 4 deve essere eliminato.

Art. 6 (non oggetto di modifica) della l.r. 19/1999

- Si riterrebbe utile andare ad adeguare i non più attuali richiami normativi citati ai commi 1 e 3 dell'art. 6 (non oggetto di modifica) della L.R. 19/1999, nella fattispecie sostituendo al comma 1 i seguenti termini “Agli effetti degli articoli 7 e 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) ...”, con “Agli effetti degli articoli 31 e 32 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) ...” e sostituendo al comma 3 i seguenti termini “... sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della L. 47/1985”, con “... sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo edilizio, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44 comma 1 del D.P.R. 380/2001”.

Art. 15 (Modifiche all'articolo 8 della l.r. 19/1999)

- **Comma 1** - Relativamente alla nuova lettera b) comma 1 dell'art. 8 della L.R. 19/1999, si ritiene che tra le attività logistiche oggetto di nuova introduzione, debbano essere ricomprese anche le attività di raccolta e movimentazione inerenti il c.d. "e-commerce", per tale motivo, si propone di integrare la citata lettera b) del comma 1 dell'art. 8 nel seguente modo:
"b) destinazioni produttive, industriali, logistiche (comprese le attività di raccolta e movimentazione legate alle transazioni con l'utilizzo di sistemi telematici) o artigianali;"

Art. 16 (Disposizioni transitorie)

- **Comma 3** - Per i procedimenti avviati e non ancora conclusi ai sensi dell'art. 3 della L.R. 16/2018 nel testo vigente, si ritiene debba esservi la possibilità/facoltà per il privato di archiviazione dell'istanza, per eventualmente ripresentarla in conformità al testo vigente così come modificato dalla presente proposta, pertanto si propone di inserire in calce al comma 3 i seguenti termini " , salvo che da parte del privato ne venga richiesta esplicitamente l'archiviazione".
- **Comma 4** - Per le istanze presentate e non ancora concluse ai sensi della L.R. 16/2018 nel testo vigente, si ritiene debba esservi la possibilità/facoltà per il privato di archiviazione dell'istanza, per eventualmente ripresentarla in conformità al testo vigente così come modificato dalla presente proposta, pertanto si propone di inserire in calce al comma 4 i seguenti termini " , salvo che da parte del privato ne venga richiesta esplicitamente l'archiviazione".

Art. 18 (Dichiarazione d'urgenza)

- **Comma 1** - Al fine di permettere una adeguata conoscenza a tutti gli operatori pubblici e privati interessati delle modificazioni proposte, ed al fine di non esporre gli stessi operatori a rischi per eventuali impugnazioni di determinate norme da parte del Consiglio dei Ministri avanti alla Corte Costituzionale, alla luce delle presunte problematiche segnalate sia per le "tolleranze esecutive sulle parziali difformità" di cui al comma 4 dell'art. 2, che per le "l'assenza di una disposizione statale di carattere generale" inerente la nuova formulazione degli articoli 6, 7 e 8, si consiglia di non prevedere l'entrata in vigore il giorno dalla pubblicazione sul B.U.R., ma di prevedere un'entrata in vigore differita, non meno di 60 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R., dando altresì la possibilità al legislatore regionale di correggere eventuali errori/piccole modifiche al testo prima della sua entrata in vigore.

SF

Proposta di Legge regionale 10 settembre 2019 n. 37

In riferimento alla proposta di legge regionale n. 37 del 10 settembre 2019 rubricata “Modifiche alla legge regionale n. 16 del 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana)”, in uno spirito di leale collaborazione si trasmettono le seguenti osservazioni, contributi e proposte.

Premessa di carattere generale

Come già fatto per le osservazioni alla proposta di legge regionale n. 70 del 19 dicembre 2019, anche per questa si ribadisce che al fine di tentare di dare una risposta organica alla non più rimandabile problematica del continuo ed ininterrotto consumo di suolo (frenato solo in parte dalla crisi dell’edilizia) e dell’enorme quantità di “suolo prenotato”, in pancia ai vigenti piani regolatori generali comunali e intercomunali, ed in attesa di una specifica legge nazionale, in parallelo alla presente proposta che è indirizzata ad incentivare ulteriormente gli interventi sull’esistente patrimonio edilizio, sarebbe necessario presentare anche una specifica proposta di legge regionale che affronti in modo serio la problematica del consumo di suolo, prevedendo nel contempo anche una riduzione delle attuali previsioni sovradimensionate dei P.R.G. vigenti.

Articolato

Art. 1 (Inserimento del Capo IV bis nella l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente al nuovo Capo IV bis della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere specificato/aggiunto “del Titolo II” della L.R. 16/2018.

Art. 2 (Inserimento dell’articolo 12 bis nella l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente alla lettera a) del comma 4 del nuovo art. 12 bis della L.R. 16/2018, si propone di sostituire i termini “redigono regolamenti edilizi ...”, con “integrano i vigenti regolamenti edilizi ...” e si propone di aggiungere in calce alla stessa lettera “, nel rispetto del regolamento edilizio tipo regionale”.

Art. 3 (Inserimento dell’articolo 12 ter nella l.r. 16/2018)

Art. 4 (Inserimento dell’articolo 12 quater nella l.r. 16/2018)

Art. 5 (Inserimento dell'articolo 12 quinquies nella l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente al comma 1 del nuovo art. 12 quinquies della L.R. 16/2018, non si ritiene del tutto congruo “caricare” l'onere dell'incentivo economico inerente l'edilizia sostenibile, esclusivamente sui Comuni, alla luce del notevole taglio dei trasferimenti statali di questi ultimi venti anni e di tutta una serie di modifiche normative che hanno già portato ad una riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli interventi edilizi, in particolare sul patrimonio esistente; forse anche la Regione potrebbe “partecipare economicamente” ad incentivare gli interventi inerenti l'edilizia sostenibile.
- **Comma 1** - Relativamente alle lettere a) e b) del comma 2 del nuovo art. 12 quinquies della L.R. 16/2018, si rileva che le indicate “incentivazioni edilizie” dovranno coordinarsi con le esistenti disposizioni statali (commi 6 e 7 art. 14 del D.Lgs. 4/7/2014 n. 102).
- **Comma 1** - Relativamente al comma 6 del nuovo art. 12 quinquies della L.R. 16/2018, si rileva che le indicate “incentivazioni edilizio-urbanistiche” dovranno coordinarsi con le esistenti disposizioni statali (comma 1 art. 12 del D.Lgs. 3/3/2011 n. 28). Allo stesso comma 6, al secondo periodo in riferimento alle “parziali difformità dal permesso di costruire” viene richiamato l'articolo 196, che non trova riscontro in alcuna disposizione legislativa, presumibilmente si voleva richiamare “l'articolo 34 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.”.

Art. 6 (Inserimento dell'articolo 12 sexies nella l.r. 16/2018)

- **Comma 1** - Relativamente al comma 2 del nuovo art. 12 sexies della L.R. 16/2018, si ritiene debba essere chiarito a quale soggetto istituzionale compete l'indicato “monitoraggio della struttura”, tenendo presente che la quasi totalità dei Comuni non dispone di personale tecnico specializzato e di strumentazione, per poter effettuare le verifiche in loco in merito al risparmio energetico ed alla riduzione delle emissioni in atmosfera.

Osservazioni di carattere generale sul nuovo Capo VI (Norme per l'edilizia sostenibile)

- Così come conformato, il nuovo Capo IV bis, integrativo del Titolo II della L.R. 16/2018, sembrerebbe essere riferito agli interventi edilizi in generale e non solo a quelli di cui alla citata L.R. 16/2018, per tale motivo lo stesso Capo e le future Linee guida regionali dovranno tener conto e coordinarsi con le vigenti disposizioni comunitarie e statali in materia di edilizia sostenibile, risparmio energetico e di “incentivi edilizio-urbanistici” e nel contempo dovranno coordinarsi e/o apportare modifiche alla specifica D.G.R. 16/11/2018 n. 43-7891 “Approvazione dei parametri tecnici e dei criteri per l'applicazione della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16”.

SF