

**L.r. 2 marzo 2011, n.1 "Modifiche alla  
legge regionale 14 luglio 2009, n. 20  
(Snellimento delle procedure in materia di  
edilizia e urbanistica) e alla legge  
regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per  
il recupero a fini abitativi di sottotetti)"**

# Principi generali

---

**La legge regionale 2 marzo 2011, n. 1**, pubblicata nel suppl. n. 1 al BUR n° 9 del 4 marzo 2011, **riscrive pressoché interamente il Titolo I (articoli da 1 a 7) della LR 20/2009**, legge tramite la quale la Regione Piemonte aveva dato attuazione alle previsioni dell'Intesa Stato-Regioni denominata "Piano Casa", varata appunto nella primavera del 2009.

La LR 1/2011, in coerenza con la linea assunta dalla nuova Giunta Regionale, è stata fortemente voluta dall'Assessore regionale all'urbanistica: essa si pone l'obiettivo principale di **semplificare l'applicazione della norma precedente**, rendendo meno complesso ed oneroso l'insieme delle operazioni volte all'ampliamento "in deroga" degli edifici. La nuova legge dedica inoltre particolare attenzione agli interventi di demolizione e ricostruzione (ovviamente su edifici non vincolati), con rinnovato riferimento anche per gli edifici a destinazione non residenziale.

**L'obiettivo dichiarato è di favorire il processo di rinnovo e miglioramento del patrimonio edilizio piemontese, con la finalità anche di smuovere positivamente l'attività edilizia, con chiare funzioni anticongiunturali.**

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 1 Disposizioni a termine

Le **disposizioni straordinarie** realizzabili in deroga del I capo della LR 20/2009, come modificata dalla LR 1/11 (entrata in vigore il 19 marzo 2011), sono **prorogate fino al 31 dicembre 2012**; nello specifico si considerano validi i titoli abilitativi ai sensi delle norme vigenti presentati entro tale data.

Ottenuta l'approvazione del progetto anche successivamente al 31 dicembre 2012, i lavori potranno essere iniziati ed ultimati entro i rispettivi termini previsti nel relativo titolo edilizio.

E' introdotto inoltre un esplicito richiamo all'obbligo di presentare, per tutti gli interventi previsti dalla legge stessa, il "**documento unico di regolarità contributiva - DURC**": un forte richiamo a combattere ogni comportamento contrario ai legittimi interessi dei lavoratori dell'edilizia, a tutela delle imprese piemontesi che applicano con rigore tali norme.

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 2 Definizioni

Sono introdotti alcuni riferimenti che favoriscono l'applicazione della legge sia agli edifici ex-rurali, regolarmente accatastati, sia agli edifici abitativi ancora connessi alle attività agricole.

Per l'applicazione della legge, si fa riferimento al **concetto di unità edilizie**, ovvero:

1) le **unità immobiliari catastalmente autonome con destinazione d'uso residenziale, compresi gli edifici già rurali che, persi i requisiti per il riconoscimento della ruralità, sono stati dichiarati al catasto edilizio urbano;**

2) gli **edifici rurali ad uso abitativo** necessari alle esigenze dei proprietari dei fondi e di chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli professionali, nonché per l'esclusivo uso dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo, o dei soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura.

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 3 Interventi di ampliamento in deroga (interamente riscritto)

E' confermata la possibilità di ampliare gli edifici uni e bi-familiari, in deroga al Piano Regolatore, con un **incremento massimo del 20% della volumetria esistente per un massimo di 200 metri cubi** che può essere sommato alla previsione di ampliamento dello strumento urbanistico per adeguamenti igienico funzionali, fino al raggiungimento di **1.200 metri cubi** complessivi.

L'articolo detta alcune regole operative per effettuare tali ampliamenti, modificando le norme della LR 20/2009 che si sono dimostrate troppo restrittive e di ostacolo al loro effettivo utilizzo:

- **è consentito (comma 10) dare origine anche ad un nuovo alloggio;**
- **l'obbligo di adeguamento alle norme per il rendimento energetico (comma 2) è riferito solo alla parte di ampliamento**, sulla quale l'intervento edilizio è ovviamente più agevole.

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 3 Interventi di ampliamento in deroga

Restano le opportune **norme "di qualità"** per le realizzazioni in deroga, che devono essere sempre inserite in progettazioni unitarie, comprensive dell'edificio preesistente.

Sarà possibile chiudere **loggiati e porticati in fabbricati** con tipologia costruttiva **a schiera**, previa presentazione di un progetto unitario.

Si potranno trasformare i **piani pilotis** in residenza, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e delle norme in materia di contenimento del consumo energetico; l'applicazione è consentita anche per tipologie edilizie diverse da quelle uni e bi-familiari.

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 3 Interventi di ampliamento in deroga - limiti

Gli interventi in deroga possono essere realizzati elevando l'altezza fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano, senza derogare ai parametri qualitativi e all'indice di permeabilità dei suoli stabiliti nei piani regolatori, nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e tra edifici fissate dagli strumenti urbanistici; peraltro il Consiglio Regionale ha approvato con D.C.R. n. 267 – 31038 dell'8 luglio 2009, la modifica del sistema di calcolo delle distanze tra edifici (ribaltamento).

Regola comune per gli interventi in deroga è il divieto di modificare la destinazione d'uso degli edifici interessati.

L'ampliamento deve essere realizzato in soluzione unitaria con l'unità abitativa principale e nel rispetto delle sue caratteristiche formali.

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 4 Interventi di demolizione e ricostruzione in deroga (interamente riscritto)

Le demolizioni e ricostruzioni sono incentivate tramite interessanti premi volumetrici (25% o 35%), correlati al rispetto delle norme in materia di rendimento energetico dell'edificio che si realizza: un **forte incentivo a rinnovare parti del nostro patrimonio edilizio, in molti casi obsoleto ed ormai inefficiente.**

Per l'intervento di demolizione e ricostruzione di cui all'articolo 4:

- **non è più richiesta la deliberazione consiliare** di individuazione degli edifici residenziali sui cui si intende intervenire;
- **si potrà intervenire anche su fabbricati a destinazione "mista", purché quella residenziale sia prevalente;** sono ammesse all'intervento anche le destinazioni turistico-ricettive o direzionali, purché la destinazione residenziale rimanga prevalente;
- la quota di standard urbanistici, se non reperibile, potrà essere monetizzata e **dovrà essere reperita la dotazione standard di parcheggi pubblici e privati.**

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 4 Interventi di demolizione e ricostruzione in deroga (interamente riscritto)

Le condizioni di risparmio energetico richieste prevedono l'utilizzo per la progettazione e realizzazione dei parametri del sistema di valutazione denominato **Protocollo Itaca 2009 – Regione Piemonte**, approvato con D.G.R. n. 10-11465 del 25 maggio 2009.

L'ampliamento consentito è pari al **25%** se si raggiunge un valore **1,5** del Protocollo ITACA o è pari al **35%** se si raggiunge un valore di **2,5**.

Le limitazioni urbanistico-edilizie previste sono le medesime già esposte per l'articolo 3 (altezza, distanze, indice di permeabilità, destinazione d'uso).

Il comma 5 consente opportuni margini alla progettazione del nuovo complesso edilizio, purché nel rispetto delle "caratteristiche tipologiche del contesto". **Gli interventi possono essere realizzati anche su particelle catastali contigue**, purché formanti con quella originaria del fabbricato un'unica proprietà autonomamente utilizzabile.

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 5 Limitazioni (interamente riscritto)

La normativa costruisce una casistica dettagliata, volta ad assicurare il rispetto delle norme di tutela storica, ambientale ed idrogeologica: **gli interventi, ove possibili, non sono ostacolati, ma sottoposti alla verifica delle autorità predisposte alla tutela dei vincoli.**

Gli edifici, gli ambiti ed, in genere, le aree in cui gli interventi previsti dagli articoli 3, 4 e 7 non sono ammessi sono quelli **individuati dallo strumento urbanistico**, come centri storici comunque denominati, aree esterne d'interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti, nuclei minori, monumenti isolati, singoli edifici, civili o di architettura rurale, di valore storico-artistico o ambientale o documentario.

Nelle aree a parco nazionale e nelle **aree protette**, istituite con legge regionale, comprese le aree contigue se espressamente indicate nella legge istitutiva, non sono consentiti interventi.

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 5 Limitazioni (interamente riscritto)

Gli interventi di cui agli articoli 3, 4 e 7 non possono essere realizzati nelle fasce fluviali classificate A e B del **PAI**, nonché nelle aree individuate dai piani regolatori in classe di pericolosità IIIa), IIIc) e IIIb4) ove indicata, secondo le indicazioni della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP dell'8 maggio 1996 e negli abitati da trasferire o da consolidare.

Negli immobili e nelle aree elencate all'articolo 136 ed in quelle oggetto di tutela ai sensi dell'articolo 157 del **decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42**, sono ammessi solo gli interventi di ampliamento in deroga di cui all'art. 3 della legge, previa autorizzazione paesaggistica; sono esclusi gli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 4 della legge.

Nelle aree tutelate per legge, ai sensi dell'articolo 134, lettere b) e c), del decreto legislativo n. 42/2004, previa autorizzazione paesaggistica, sono ammessi sia gli interventi di ampliamento in deroga, sia quelli di demolizione e ricostruzione in deroga.

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 6 Facoltà dei comuni (interamente riscritto)

I comuni, senza dover rispettare alcun termine, possono indicare quali **parametri quantitativi e qualitativi** del piano regolatore **non devono essere derogati nell'applicazione delle disposizioni degli articoli 3, 4 e 7 della legge.**

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

**Art. 7 Interventi in deroga per l'edilizia artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva (interamente riscritto)**

E' significativa la **possibilità dell'ampliamento in deroga fino a 2000 mq** (erano solo 200 mq nella LR 20/2009) per gli edifici a destinazione artigianale, produttiva e direzionale: **un segnale forte a favore della ripresa economica, che è amplificato dalla norma che favorisce demolizioni e ricostruzioni.**

**Anche per gli edifici a destinazione ricettiva è prevista una possibilità di ampliamento in deroga, nel limite di 1.500 mq di superficie utile lorda:** anche in questo caso, un forte segnale a favore del turismo piemontese, settore sempre più rilevante nella nostra economia.

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 7 Interventi in deroga per l'edilizia artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva (interamente riscritto)

E' possibile soppalcare, in deroga, gli edifici artigianali, produttivi o direzionali, effettivamente utilizzati e legittimamente realizzati, fino al 30% della superficie utile lorda (SUL) esistente per i quali sia esaurita la SUL consentita o l'indice di densità fondiaria o il rapporto di copertura.

E' possibile ampliare, in deroga, gli edifici artigianali, produttivi o direzionali, legittimamente realizzati, del 20% della SUL nel limite massimo di **2000 metri quadrati**.

Nel caso di **fabbricati frazionati in più unità immobiliari, gli interventi di cui ai commi 1 e 2 sono riferiti ad ogni unità frazionata e regolarmente accatastata alla data del 31 luglio 2009**, secondo criteri di unitarietà formale e strutturale e con le stesse modalità per ogni unità che ne faccia richiesta.

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

**Art. 7 Interventi in deroga per l'edilizia artigianale, produttiva, direzionale e turistico ricettiva (interamente riscritto)**

Per gli edifici localizzati in zona propria, sono consentiti **interventi di demolizione e ricostruzione parziale o totale**, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, e ai regolamenti edilizi e nel caso di demolizione totale è consentito il **riposizionamento delle nuove superfici coperte all'interno dei medesimi lotti di proprietà**.

Per gli edifici a destinazione turistico-ricettiva è consentito l'intervento di **ampliamento nella misura del 20% della SUL fino ad un massimo di 1500 mq**, anche tramite interventi di **demolizione e ricostruzione** ed è consentito il **recupero del sottotetto esistente**, nel rispetto dei requisiti richiesti.

Per tutti gli interventi **valgono le limitazioni dell'articolo 5 e gli standard derivanti dalle operazioni ammesse, se non reperibili, devono essere monetizzati**.

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 8 Modifica alla legge 6 agosto 1998, n. 21

L'articolo 8 **proroga al 31 dicembre 2010** la possibilità di utilizzare le norme in deroga **della legge regionale n. 21/1998 per il recupero a fini abitativi di sottotetti.**

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 9 Norma transitoria

L'articolo 9 introduce un'importante norma transitoria, centrale nell'applicazione della LR 1/2011: esso assegna infatti ai Comuni un **termine di 60 giorni dall'entrata in vigore della stessa LR 1/2011 (termine quindi che scade il 18 maggio 2011)** per **escludere tutto o parte del territorio comunale dall'applicazione delle principali deroghe, previste dagli articoli 3, 4 e 7 della nuova legge.**

Entro lo stesso termine i comuni possono adeguare alle nuove disposizioni quelle deliberazioni che avevano eventualmente adottato entro il 29 settembre 2009 ai sensi del 1° comma dell'articolo 6 della legge regionale n. 20/2009; qualora l'adeguamento non avvenisse tali deliberazioni non sarebbero più applicabili, per gli effetti della nuova LR 1/2011, alle nuove disposizioni degli articoli 3 (ampliamenti) e 4 (demolizioni e ricostruzioni).

# Capo I - Disposizioni straordinarie in deroga

---

## Art. 10 Norma abrogativa

**L'articolo 10** abroga l'articolo 13 della legge regionale n. 20/2009 che limitava il termine per l'applicazione della legge regionale n. 21/1998 al 31 dicembre 2008.