



Direzione Ambiente, Energia e territorio  
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale

[urbanistica.ouest@regione.piemonte.it](mailto:urbanistica.ouest@regione.piemonte.it)

[urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it](mailto:urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it)

11.10/PAR/92/2024A/1600A

*I dati di Protocollo associati al documento sono  
riportati nei metadati del mezzo trasmissivo*

pec

Alla Città di Moncalieri  
Settore Sviluppo e Gestione del Territorio  
[edilizia@cert.comune.moncalieri.to](mailto:edilizia@cert.comune.moncalieri.to)

**OGGETTO: riscontro a richiesta di parere sull'articolo 6, comma 3, della legge regionale n. 19 del 08.07.1999 ai fini della determinazione dell'ambito di applicazione dell'art. 34 ter del DPR 380/2001.**

Con la nota pervenuta il Comune osserva che:

*“Il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 380/2001 è stato recentemente aggiornato con il D.L. n. 69/2024, convertito in L. n. 105/2024 e in sede di conversione è stato integrato con l'art. 34-ter, che disciplina la regolarizzazione delle varianti in corso d'opera eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi rilasciati prima dell'entrata in vigore della L. 28/01/1977 n. 10.*

*In particolare l'art. 34-ter TUE consente la sanatoria dei sopra citati interventi alle condizioni di cui al comma 1, previa presentazione di una S.C.I.A. e versamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'art. 36-bis comma 5 TUE. Il comma 3 dell'art. 34 ter prende altresì in considerazione il caso in cui la variante in corso d'opera ante L. 10/1977 abbia interessato immobili vincolati sotto il profilo paesaggistico, stabilendo che in tal caso trovi applicazione la disciplina sulla verifica di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 36-bis commi 4, 5-bis e 6 TUE.*

*Il presupposto imprescindibile ai fini dell'applicazione dell'art. 34 ter TUE è la riconducibilità degli interventi eseguiti alla condizione di parziale difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato ante L. 10/1977 e che tali interventi non siano ascrivibili a tolleranze costruttive/esecutive ex art. 34bis T.U.E. ovvero a variazioni essenziali ex art. 32 T.U.E. così come da ultimo stabilite dalla L.R. n. 25/2024.*

*Il comma 3 del sopra citato art. 6 L.R. 19/99 prevede che gli interventi di cui al comma 1 – che stabiliscono i parametri determinanti la condizione di variazione essenziale - qualora effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo e inoltre precisa che tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.*

*Pertanto, quanto specificato nell'ultimo periodo del comma 3 del predetto art. 6 L.R. N. 19/99 comporterebbe l'inapplicabilità dell'art. 34-ter del T.U.E. in Regione Piemonte laddove gli interventi realizzati come varianti in corso d'opera ed in parziale difformità dal titolo edilizio rilasciato ante '77 ricadano in particolare in area assoggettata a vincolo paesaggistico in quanto, per effetto del predetto ultimo capoverso del comma 3) art. 6 L.R. 19/99 tutti gli*



*interventi che non si qualificano come "variazioni essenziali" sono considerati tali se eseguiti su immobili ricadenti in vincolo paesaggistico.*

*Il tema riveste particolare importanza alla luce degli aggiornamenti al D.P.R. 380/2001 sopra richiamati e, in particolar modo, ai fini dell'applicabilità dell'art. 34-ter.*

*Infatti, se da un lato la norma nazionale ha introdotto una disciplina particolare applicabile agli immobili sottoposti a vincolo, in quanto, sulla scorta dei disposti dell'art. 32, il TUE non qualifica come variazione essenziale tutti gli interventi (al di fuori dei casi di cui al comma 1 art. 32 TUE) realizzati su immobili vincolati, diversamente la norma regionale limiterebbe l'ambito di applicazione dell'art. 34 ter del D.P.R. 380/2001 in quanto sulla base di quanto previsto dall'art. 6 comma 3 della L.R. 19/99, la condizione di parziale difformità non trova mai applicazione per gli immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali."*

Pertanto, chiede parere sulla corretta lettura e relativa applicazione della legge regionale n. 19 del 08.07.1999 "Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)" come modificato dalla legge regionale n. 25 del 07.11.2024 in combinato disposto con l'art. 34 ter del D.P.R. n. 380/01 come da ultimo modificato dalla legge n. 105/2024 (Decreto Salva Casa).

Sulla questione sollevata va considerato che:

- l'art. 32 (Determinazione delle variazioni essenziali) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", aggiornato alle modifiche intervenute con la L. 105/2024 prevede che:

*"1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle*

*seguenti condizioni:*

a) *mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;*

b) *aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;*

c) *modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;*

d) *mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;*

e) *violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.*

*2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.*

*3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44. ~~Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali."~~*

Il comma 3 è stato così modificato dall'art. 1, comma 1, lettera d), numero 2), del decreto-legge n. 69 del 2024 convertito dalla legge n. 105 del 2024, abrogandone, appunto, l'ultimo periodo.

Pertanto, il Comune chiede se possa ritenersi conseguentemente e implicitamente abrogato anche l'ultimo periodo (**evidenziato in grassetto**) del comma 3 dell'articolo 6 (Variazioni essenziali al progetto approvato) di cui alla legge regionale n. 19 del 08 luglio 1999 "Norme in



materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)", che si riporta di seguito:

*“Art. 6. (Variazioni essenziali al progetto approvato)*

*1. Ai sensi dell' articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:*

*a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell' articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 ) e dagli articoli 21 e 22 della l.r. 56/1977;*

*b) aumento di entità superiore al 20 per cento della superficie lorda o del volume, al netto dell'entità di cui al comma 2, in relazione al progetto approvato;*

*c) variazione di entità superiore al 10 per cento dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato;*

*c bis) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dei tipi d'intervento di cui all' articolo 3 del d.p.r. 380/2001;*

*d) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attiene a fatti procedurali;*

*e) modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento e la riduzione della distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade rispetti i limiti normativamente disposti.*

*e bis) variazioni al progetto approvato che comportino un'opera sostanzialmente diversa per conformazione, strutturazione o la realizzazione di un manufatto edilizio autonomamente utilizzabile.*

*2. Non possono ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.*

*3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo. **Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.**”*

E' immediata l'osservazione che i commi 3, l'uno dell'articolo 32 del dpr 380/2001, l'altro dell'articolo 6 della legge regionale 19/1999, sono praticamente identici.

Peraltro, va considerato che l'articolo 6 della legge regionale 19/1999 è stato interamente sostituito dall'articolo 41 della legge regionale 31 maggio 2022 n. 7 "Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia"; ed è da questa modifica che il comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale è risultato praticamente identico al già in allora vigente comma 3 del dell'articolo 32 del dpr 380/2001.

Ora, non è questa la sede per una analisi e valutazione della potestà legislativa concorrente in capo alle regioni nelle materie elencate all'articolo 117 della Carta Costituzionale; va però sicuramente affermato che l'esercizio della potestà legislativa concorrente non può ritenersi assolto nel copiare, doppiandole, le disposizioni già vigenti dello Stato.



Con il comma 3 dell'articolo 41 della legge regionale 7/2022, che ha sostituito il comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale 19/1999, la Regione Piemonte ha ripetuto una disposizione dello Stato già vigente; una operazione normativa su cui è possibile ora esprimere dubbi rispetto all'opportunità.

E' per tali motivazioni che non si può non ritenere che l'abrogazione dell'ultimo periodo del comma 3 dell'articolo 32 del dpr 380/2001, ovvero: "*Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.*" non possa che avere conseguentemente comportato anche l'abrogazione implicita dell'ultimo periodo, ovvero: "*Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali*" del comma 3 dell'articolo 6 della legge regionale 19/1999, articolo interamente sostituito dall'articolo 41 della legge regionale 7/2022.

A nulla rilevano le modifiche apportate al citato articolo 6 dalla successiva legge regionale 25 del 2024 che, per le ragioni riportate nella relazione di accompagnamento, ha selettivamente agito su commi differenti da quello in argomento.

Tale conclusione, oltre che per le ragioni relative al corretto esercizio della potestà legislativa concorrente delle regioni, come sopra succintamente richiamato, assume maggiore significato se si pensa che sono sommamente preziose il coordinamento, la complementarietà, l'integrazione normativa tra le disposizioni dello Stato e quelle delle Regioni, poiché gli inutili doppioni delle seconde con le prime possono solamente essere fonte di incertezza e difficoltà. Il quesito qui affrontato ne è un esempio.

Distinti saluti,

*Il Dirigente del Settore  
(arch. Alessandro Mola)*

*Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.*

referente:

dott. Antonio Trifirò (011 4324162)

dr.ssa Giovanna Palmieri

Partenza: AOO A1600A, N. Prot. 00021713 del 11/02/2025