

REGIONE
PIEMONTE

Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Urbanistica Piemonte Orientale

mail: urbanistica.est@regione.piemonte.it
pec: urbanistica.est@cert.regione.piemonte.it
mail: caterina.silva@regione.piemonte.it

Classificazione: 11.10/PAR PAR 79/2025A/A1600A

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

Allegati: XXX

pec Al Comune di Caltignaga
municipio@pec.comune.caltignaga.no.it

p.c al Settore Urbanistica Piemonte Occidentale

Oggetto: richiesta di chiarimento sulle modalità di applicazione della legge regionale 21 maggio 2025 n. 7 "Modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo) e alla legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana).

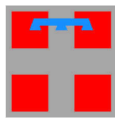
E' giunta da codesta Amministrazione richiesta di chiarimento in merito alla possibilità di assentire le premialità previste al Titolo II della legge regionale 16/2018 con l'intervento di ristrutturazione edilizia disciplinato all'articolo 5 in applicazione di quanto previsto all'articolo 3 mediante l'approvazione della deliberazione di individuazione di singoli edifici o gruppi di edifici; in particolare, viene chiesto se per la realizzazione delle premialità previste al richiamato articolo 5 possano essere superati i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici (indice fondiario, superficie coperta, altezza ...).

Va premesso che, su quanto chiesto, la legge regionale 7/2025 **reintroduce disposizioni che consentono l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibili premialità** nell'ambito di una più generale riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto della corretta pianificazione e ai fini di agevolare il miglioramento della qualità urbanistica, paesaggistica, architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale.

Giova rilevare come l'intendimento del legislatore sia ulteriormente evidenziato nella relazione di accompagnamento al testo in argomento, ove si precisa che la norma intende "reintrodurre disposizioni che consentano l'intervento di ristrutturazione edilizia con possibili premialità..."

In particolare:

- viene introdotta la lettera h ter (i cui contenuti erano già vigenti nella prima versione della legge regionale 16/2018) che, al comma 12 dell'articolo 17 della legge regionale 56/1977, prevede di approvare con deliberazione del Consiglio comunale l'individuazione dei singoli edifici e dei gruppi di edifici su cui agire con l'intervento di ristrutturazione edilizia e con le relative possibili premialità volumetriche;



- viene riscritto l'articolo 3 (Ambito e modalità di applicazione in tema di riuso) della legge regionale 16/2018 ricostituendone, in sostanza, la struttura previgente alla legge regionale 7/2022;

- viene nuovamente previsto che i privati possano direttamente promuovere autonomamente iniziative tese a sensibilizzare il comune verso iniziative progettuali di ristrutturazione edilizia, secondo quanto previsto al successivo articolo 5 della legge regionale 16/2018.

- viene in parte riscritto l'articolo 5 della legge regionale 16/2018 e viene confermato che l'intervento edilizio con cui operare al fine di ottenere le eventuali premialità volumetriche è unicamente quello di ristrutturazione edilizia come disciplinato all'articolo 3, comma 1, lettera d) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Ora, si riportano di seguito gli articoli e i relativi commi della legge regionale 16/2018 vigente in cui risulta prevista la possibilità di realizzare le premialità di cui all'articolo 5:

Articolo 3

- **comma 1.** *“Le amministrazioni comunali e le loro forme associative individuano singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001, con eventuale ampliamento, finalizzati a migliorare la qualità architettonica, statica, energetica e igienico-funzionale dei singoli edifici, che non conducono a interventi di ristrutturazione urbanistica come definita all'articolo 3, comma 1, lettera f), del d.p.r. 380/2001.”;*

- **comma 3.** *“L'individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici di cui ai commi 1 e 2 è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all'articolo 17, comma 12, lettera h ter), 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.”.*

Articolo 5

comma 1. *“Ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001, sugli edifici individuati ai sensi dell'articolo 3, esistenti al 26 ottobre 2018 e legittimi all'atto di richiesta o presentazione dei titoli abilitativi edilizi, sono consentiti gli incrementi di volumetria previsti dal presente articolo.”;*

comma 12. *“Negli edifici oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, con le premialità di cui al presente capo, sono consentiti mutamenti delle destinazioni d'uso a favore di destinazioni compatibili o complementari se già definite dal PRG; in mancanza della definizione prevista dal PRG, si applica la matrice di compatibilità e complementarietà definita con provvedimento della Giunta regionale che trova applicazione diretta senza necessità di variazione dello strumento urbanistico, fatta salva la facoltà dei comuni di limitarne l'applicazione con la deliberazione del consiglio comunale di cui all'articolo 3, comma 3 o fino a diversa previsione da parte degli strumenti urbanistici comunali.”.*

Articolo 11

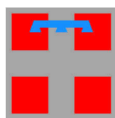
comma 3. *“Gli interventi di cui all'articolo 5:*

a) negli ambiti individuati dal PRG ai sensi dell'articolo 24 della l.r. 56/1977, sono consentiti esclusivamente per gli edifici non soggetti a tutela ai sensi della Parte II del d.lgs. 42/2004 e non individuati dal PRG quali edifici aventi valore storico-artistico, paesaggistico o documentario; gli interventi devono essere coerenti per forme, altezze, dimensioni e volumi con il contesto storico circostante, anche attraverso l'eventuale diminuzione delle premialità previste dallo stesso articolo 5;”.

...

Dal testo delle disposizioni sopra richiamate è possibile osservare che:

- gli ampliamenti consentiti all'articolo 5 sono eventuali, cioè il Comune ha la facoltà di applicare e/o di porre dei limiti ai parametri di tale articolo. Sulla questione va precisato



REGIONE
PIEMONTE

che la quantità di premialità utilizzata, a seconda del comma dell'articolo 5 applicato, è ammessa *una tantum*;

- con la deliberazione di individuazione dei singoli edifici o gruppi di edifici sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della legge regionale 16/2018, ovvero, è con la deliberazione di cui all'articolo 3, comma 3, che si consentono le premialità di cui all'articolo 5;
- successivamente viene ribadita la possibilità di consentire gli ampliamenti previsti solamente se associati ad un intervento di ristrutturazione edilizia. Da ultimo, all'articolo 11 dedicato alle limitazioni, viene richiamata la necessità che gli interventi di ristrutturazione con premialità siano coerenti per forme, altezze, dimensioni e volumi con il contesto storico circostante.

Per concludere, è utile ribadire che gli interventi in esame devono necessariamente ossequiare le normative sovraordinate quali le disposizioni in materia di limiti civilistici alle distanze minime tra edifici e dai confini e quelle relative alle altezze massime sancite dal d.m. 1444/68.

Distinti saluti

Il Dirigente del Settore
Arch. Caterina SILVA

*(Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art.21 del D.Lgs. 82/2005)*

Referenti:
dott. Trifirò Antonio
avv. Fasano Rosa Alba