



*Direzione Ambiente, Energia e territorio
Settore Urbanistica Piemonte Occidentale*

urbanistica.ouest@regione.piemonte.it

urbanistica.ouest@cert.regione.piemonte.it

11.10/PAR/50-2026A/1600A

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

Alla Città di Settimo Torinese
Settore Territorio
Servizio Programmazione
Urbanistica ed Edilizia Privata
Ufficio Edilizia Privata

pec

settimo@cert.comune.settimo-torinese.to.it

Oggetto: riscontro a richiesta di parere per l'applicazione dell'art. 47, comma 2 della L.R. 7/2022 a seguito della Sentenza del 4 luglio 2024, n. 119 della Corte Costituzionale.

Con la nota pervenuta il Comune espone quanto segue:

"Premesso che:

- l'art. 47 della L.R. 7/2022 (Misure per l'incentivazione di spazi comuni, pertinenziali e per la mobilità sostenibile) prevede, al comma 2, lett.b), la possibilità di realizzare spazi pertinenziali agli alloggi destinati ad attività di telelavoro, studio, svago o fitness (limite di 25 mq per alloggio);
- la sentenza della Corte Costituzionale n. 119/2024 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del suddetto articolo, nelle parti in cui prevedevano deroghe generalizzate agli strumenti urbanistici generali ed esecutivi e l'esclusione di tali superfici dal computo della Superficie Lorda (SL) e degli standard urbanistici;
- tale pronuncia ha di fatto eliminato l'automatismo della "non incidenza" dei suddetti spazi sui parametri edilizi, determinando la necessità di chiarimenti per la corretta trattazione dell'istituto.

Tutto ciò premesso ed al fine di chiarire appunto la corretta applicazione dell'art. 47, comma 2, L.R. 7/2022, si formulano i seguenti quesiti:



1. Compatibilità con i PRG.

Se gli interventi previsti dalle lettere a), b) e c) del citato comma 2 dell'art. 47 della L.R. 7/2022 siano ora subordinati esclusivamente alle previsioni e agli indici di edificabilità contenuti nei vigenti strumenti urbanistici comunali.

2. Computo della Superficie Lorda (SL).

Se, alla luce della sentenza, le superfici destinate a fitness, coworking o spazi comuni debbano essere integralmente computate nella SL dell'edificio, venendo meno la deroga regionale che ne consentiva la realizzazione "extra-SL".

3. Standard e Oneri.

Se, per tali spazi, debba ora essere verificata la dotazione di standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968, e nel caso, se gli stessi possano essere monetizzati e se l'intervento sia soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione in quanto costituenti incrementi di superficie lorda.

In generale, pertanto, poiché la Corte Costituzionale nelle motivazioni della citata Sentenza ha evidenziato che per ricondurre a legittimità l'art. 47 comma 2 occorre eliminare dal testo le "norme che consentono l'illegittima deroga ai piani urbanistici territoriali, ai regolamenti edilizi comunali e agli standard fissati dal d.m. n. 1444 del 1968", si chiede:

- se sia corretto affermare che gli interventi ivi previsti possano essere autorizzati solo previa verifica della loro conformità al PRGC.

Relativamente alle premialità di cui alla lett. b), di cui è stata dichiarata incostituzionale la loro sostanziale liberalizzazione attraverso, appunto, eliminazione dell'inciso che ne escludeva l'incidenza sui valori della SL e sulla necessità di standard,

- se, a seguito della sentenza, gli stessi standard debbano essere verificati.

*Infine si richiede, qualora il Comune di Settimo Torinese intendesse procedere nel merito ad ammettere tale possibilità in deroga per casi specifici, **quale sia l'iter amministrativo corretto da seguire**".*

Ora, per comodità, si riporta di seguito il testo dell'articolo 47 della l.r. 7/2022 con evidenziate il rosso, e racchiuse fra parentesi quadre (secondo le modalità previste dalla banca dati normativa ufficiale del Consiglio Regionale del Piemonte), le parti dichiarate incostituzionali con la sentenza 119/2024; ancora, di seguito, la parti della sentenza della Corte Costituzionale che si esprimono nel merito.

Art. 47. (Norme sugli spazi di uso collettivo ed accessori alla residenza e incentivi per i nuovi format edilizi)

1. L'integrazione tra spazi destinati alla residenza, stabile o saltuaria, e spazi accessori, destinati ad attività comuni o private, costituisce obiettivo primario degli interventi sia di recupero edilizio sia di nuova costruzione.



2. Per le finalità di cui al comma 1 è consentito, *[anche se non previsto dai vigenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi]:*

a) realizzare, *[senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, nel solo rispetto dei parametri riferiti ai limiti delle superfici coperte,]* spazi per attività comuni di pertinenza destinati a locali per il fitness, sale comuni ricreative e di riunione, guardiole di portineria, comprensivi degli spazi di accesso e degli eventuali servizi igienici, nonché, limitatamente al piano terreno o seminterrato, spazi chiusi destinati al ricovero di cicli, motocicli e mezzi di trasporto per disabili;

b) realizzare, *[senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici,]* spazi pertinenziali agli alloggi, situati anche in altra parte dell'edificio rispetto all'alloggio stesso, da destinare ad attività di telelavoro, di studio, di svago o al fitness, comprensivi di eventuali servizi igienici, nel limite massimo di 25 metri quadrati per alloggio, compreso l'eventuale ricorso agli spazi di cui alla lettera c);

c) realizzare, *[senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici,]* nel rispetto di eventuali regolamenti comunali relativi al decoro del costruito, balconi e logge, anche con autonomo supporto strutturale, ai quali è possibile applicare sistemi flessibili di chiusura, totale o parziale, allo scopo di creare spazi da destinare ad attività di telelavoro o al fitness, nei limiti di cui alla lettera b).

3. Gli spazi per le attività di cui al comma 2 possono essere reperiti anche mediante chiusura del piano pilotis esistente.

4. Per il piano pilotis, esistente all'entrata in vigore della presente legge, è consentito il recupero anche a fini abitativi, *[in deroga alla densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto ministeriale 1444/1968 e alle norme del PRG,]* salvo il relativo reperimento degli standard urbanistici, ai sensi dell' articolo 21 della legge regionale 56/1977 , in relazione all'aumento del carico urbanistico, inteso come fabbisogno di maggiori dotazioni di opere di urbanizzazione, con facoltà di monetizzazione. Nel medesimo edificio sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 5 e 6 della legge regionale 16/2018.

Sentenza della Corte Costituzionale 119/2024

Omissis

24.– Passando all'esame delle questioni concernenti l'art. 47 della legge regionale impugnata, si deve ricordare che esso, rubricato «Norme sugli spazi di uso collettivo ed accessori alla residenza e incentivi per i nuovi format edilizi», al fine di favorire l'utilizzo delle "zone comuni" negli edifici a



destinazione residenziale, prevede la possibilità di realizzare sale per il fitness, aule ricreative, spazi per il tele-lavoro, nonché la possibilità di sfruttare locali seminterrati per il ricovero di cicli, motocicli o mezzi di trasporto per disabili; consente, altresì, il recupero a scopo abitativo dei cosiddetti piani pilotis: soluzioni architettoniche con pilastri a vista, che sorreggono l'edificio e creano uno spazio coperto, libero da pareti. Tutto ciò, sia per scopi di rigenerazione di fabbricati già esistenti, sia per incentivare la realizzazione di tali spazi in edifici di nuova costruzione.

Le doglianze avverso l'art. 47 si appuntano sui commi 2 e 4 e riguardano:

- la disposizione secondo cui gli interventi edilizi indicati sono consentiti «anche se non previsto dai vigenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi» (comma 2);
- la disposizione secondo cui il recupero, anche a fini abitativi, dei piani pilotis è consentito pure «in deroga alla densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto ministeriale 1444/1968 e alle norme del PRG» (comma 4).

Omissis

27.– Le stesse disposizioni dell'art. 47 sono impugnate per violazione dell'art. 117, terzo comma, Cost., in relazione ai principi fondamentali nella materia «governo del territorio» stabiliti dall'art. 41-quinquies della legge urbanistica, come attuato mediante il d.m. n. 1444 del 1968, nonché all'art. 5, comma 11, secondo periodo, del d.l. n. 70 del 2011, come convertito, «anche per ragioni già illustrate nel settimo motivo del ricorso statale». Ad avviso dell'Avvocatura generale, la disciplina statale di principio avrebbe fissato, nel d.m. n. 1444 del 1968, gli standards di densità edilizia, che le norme impugnate intenderebbero apertamente superare, e avrebbe stabilito il principio della pianificazione, che le stesse norme, pure, pregiudicherebbero, consentendo interventi in deroga senza limiti.

28.– Le questioni, poste in questi termini, sono fondate.

La possibilità di effettuare gli interventi indicati nelle disposizioni impugnate in deroga ai piani regolatori non è rispettosa dei criteri indicati da questa Corte per ritenere la normativa regionale derogatoria degli strumenti di pianificazione conforme ai principi fondamentali nella materia «governo del territorio»; criteri su cui la presente pronuncia si è già diffusamente soffermata nel motivare l'illegittimità costituzionale dell'art. 7 della legge reg. Piemonte n. 7 del 2022, nella parte in cui ha novellato l'art. 5, comma 9, della legge reg. Piemonte n. 18 del 2016 (punto 10.1. del Considerato in diritto). La disciplina impugnata, infatti, non supera il vaglio di proporzionalità, da svolgersi sia in astratto, sulla legittimità dello scopo perseguito dal legislatore



regionale, sia in concreto, con riguardo alla necessità, alla adeguatezza e al corretto bilanciamento degli interessi coinvolti (sentenza n. 179 del 2019).

Va, sul punto, rilevato che **gli interventi edilizi consentiti dall'art. 47 della legge impugnata non soggiacciono alle condizioni previste dall'art. 14, comma 1-bis, t.u. edilizia, né presentano il carattere dell'eccezionalità e della temporaneità (sentenza n. 17 del 2023); sono, al contrario, assentibili in via generale, seppur in deroga agli strumenti urbanistici. Proprio per queste ragioni, le disposizioni regionali, oggetto di sindacato, violano il principio fondamentale della pianificazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbana, causando un concreto rischio di frustrazione della sua funzione di garanzia dell'ordinato sviluppo del territorio.**

Omissis

Va, perciò, dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 47 della legge reg. Piemonte n. 7 del 2022, nella parte in cui ha introdotto gli incisi: «anche se non previsto dai vigenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi» (comma 2); «senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, nel solo rispetto dei parametri riferiti ai limiti delle superfici coperte» (comma 2, lettera a); «senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici» (comma 2, lettere b e c); «in deroga alla densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto ministeriale 1444/1968 e alle norme del PRG» (comma 4).

Omissis

Per Questi Motivi

LA CORTE COSTITUZIONALE

6) dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 47 della legge reg. Piemonte n. 7 del 2022, nella parte in cui prevede gli incisi: «anche se non previsto dai vigenti strumenti urbanistici generali ed esecutivi» (comma 2); «senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, nel solo rispetto dei parametri riferiti ai limiti delle superfici coperte» (comma 2, lettera a); «senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici» (comma 2, lettere b e c); «in deroga alla densità fondiaria di cui all'articolo 7 del decreto ministeriale 1444/1968 e alle norme del PRG» (comma 4).

Venendo all'esame delle questioni su cui si chiedono chiarimenti, va premesso che l'interpretazione fornita in questa sede riveste natura di parere *pro veritate* e vale ai fini



dell'applicazione di fatto della disposizione sottoposta, secondo le competenze e le funzioni assegnate a questo Settore.

Pertanto, è possibile fornire i seguenti chiarimenti:

- sulla *"compatibilità con i PRG"* (recte conformità con i PRG), si conferma che le stesse motivazioni finalizzate alla dichiarazione di incostituzionalità delle parti dell'articolo 47, comma 2, lettere a), b) e c, espresse nella sentenza sopra riportata, fanno ritenere che gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) **possano essere realizzati solo se siano conformi alle previsioni e agli indici dello strumento urbanistico vigente.**

Infatti, ai rilievi della Corte Costituzionale secondo cui: *"gli interventi edilizi consentiti dall'art. 47 della legge impugnata non soggiacciono alle condizioni previste dall'art. 14, comma 1-bis, t.u. edilizia, né presentano il carattere dell'eccezionalità e della temporaneità"* consegue che essi sarebbero assentibili in via generale in deroga agli strumenti urbanistici senza alcun supporto urbanistico che ne giustifichi l'eccezionalità. Pertanto, l'art. 47, nella parte *sub iudice*, viola il principio fondamentale della pianificazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbana, causando il concreto rischio di vanificare l'attività di pianificazione per l'equilibrato sviluppo del territorio.

- Sul *"computo della superficie lorda (SL)"*, va considerato che all'eliminazione dell'inciso: *"senza che ciò comporti incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici, nel solo rispetto dei parametri riferiti ai limiti delle superfici coperte"* deriva, per conseguenza logica, che tali superfici vengano computate nella superficie lorda dell'edificio in ossequio alla disciplina ordinaria e in conformità a quanto previsto dallo strumento urbanistico generale, il regolamento edilizio e le definizioni uniformi applicabili.

Per quanto riguarda la relativa verifica degli standard urbanistici, anche qui, per conseguenza logica derivata dalla dichiarazione di incostituzionalità del disposto di cui sopra, la risposta è affermativa imponendo che essi siano verificati, caso per caso, se l'intervento determina un fabbisogno di standard secondo la disciplina urbanistica vigente. Altrettanto affermativa è la possibilità che tali standard possano essere monetizzati nel caso in cui tale eventualità sia generalmente accettata nello strumento urbanistico vigente e comunque nel rispetto dei valori minimi previsti per i Piani Regolatori Generali dalla legge regionale 56/77 e dal D.I.1444/1968. In caso di incremento della SL è conseguentemente necessario il versamento dei relativi contributi di costruzione, fatte salve le specifiche riduzioni ed esoneri previsti dalle norme statali e le ulteriori disposizioni statali e regionali applicabili, (cfr. ad es. articolo 16 del DPR 380/2001).

- Sulla: *"illegittima deroga ai piani urbanistici territoriali, ai regolamenti edilizi comunali e agli standard fissati dal d.m. n. 1444 del 1968"*, secondo quanto contenuto nella sentenza 119/2024 della Corte Costituzionale, **si conferma che gli interventi previsti ai sensi dell'art. 47 della l.r. 7/2022 possono essere autorizzati solo previa verifica della loro conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente applicabile all'intervento.**

- Sulla possibilità aggiuntiva, prevista alla lettera b) del comma 2 dell'art.47 della l.r. 7/2022, si conferma che alla dichiarazione di incostituzionalità dell'inciso: *"senza che ciò comporti*



incidenza sui valori di SL e sulla conseguente necessità di standard urbanistici" consegue che tale quantità, prevista nel limite massimo di venticinque metri quadrati per alloggio, può essere realizzata solamente se ammessa dallo strumento urbanistico vigente, previa necessaria verifica degli standard secondo le quantità richieste dalle disposizioni vigenti.

Infine, non risultano, al momento, disposizioni regionali che consentano deroghe generalizzate di tal tipo.
E' fatta salva l'applicazione degli istituti derogatori statali vigenti.

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.*

referenti:

dott. Antonio Trifirò

avv. Rosalba Fasano

Partenza: AOO A1600A, N. Prot. 00125383 del 07/09/2026