



*Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Settore Giuridico Legislativo*

*andrea.vanner@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@regione.piemonte.it
legislativo.ambiente@cert.regionepiemonte.it*

Data ()
Protocollo (*)
(*) Segnatura di protocollo riportati nei
metadati del sistema documentale DoQui
ACTA*

*Classificazione 11.10/PAR/A16000/70/2022A
M.42-2022*

Alla Città di Bra
comunebra@postecert.it

**Oggetto: Città di Bra (CN).
Riscontro a richiesta di parere in ordine a quesiti sulla legge
regionale 31 maggio 2022, n. 7.**

Con la richiesta di parere specificata in oggetto, l'Amministrazione comunale pone dei quesiti in merito alle previsioni normative contenute nella legge regionale 31 maggio 2022, n. 7 "Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia".

Ora, sulla richiesta in argomento va premesso che l'attività di consulenza nelle materie di urbanistica ed edilizia viene svolta, a richiesta, esclusivamente a titolo collaborativo; tant'è che pareri, indicazioni e interpretazioni resi non sono obbligatori né vincolanti e lasciano all'Amministrazione comunale il pieno diritto, oltre che la competenza, ad assumere liberamente ogni decisione conseguente ad essi.

Quanto sopra, poiché, come è noto, la competenza sulla decisione da assumere in merito alla singola pratica edilizia non può essere sottratta all'Amministrazione comunale che è chiamata per legge ad esprimersi; per altro, aspetti critici o problematici, derivanti dall'applicazione sul territorio della normativa regionale e statale di competenza, vengono chiariti dalla Direzione in un'ottica di reciproca collaborazione tra Enti, che non deve arrivare a sostituire decisioni di competenza esclusivamente comunale.

Prima di esaminare i quesiti posti, occorre premettere che alcune disposizioni della legge regionale 7/2022 sono sottoposte al momento all'esame di legittimità da parte della Corte Costituzionale a seguito di impugnativa del Governo; trattasi in particolare, per quanto qui interessa, dei seguenti articoli:

- l'art. 7, che ha sostituito l'articolo 5 della legge regionale 16/2018;
- l'art. 14, comma 5, che ha inserito i commi 5 bis e 5 ter dopo il comma 5 dell'articolo 12 della legge regionale 16/2018;
- l'art. 18;
- l'art. 40.

Peraltro, su molte delle disposizioni impugnate sono in corso trattative con i Ministeri coinvolti al fine di consentire la cessazione della materia del contendere.



Pertanto, poiché attualmente non è prevedibile l'evolversi della vicenda e poiché condizione imprescindibile, posta dal Governo, al fine di addivenire ad una soluzione condivisa del contenzioso costituzionale, è che le disposizioni impugnate non abbiano trovato attuazione, al momento non si è nella possibilità di esprimere parere in merito a quanto richiesto con riferimento agli articoli impugnati della l.r. 7/2022, rinviando doverosamente ogni decisione, per tali quesiti, successivamente alla definizione del contenzioso.

Si riportano di seguito i quesiti posti dall'Amministrazione comunale con il relativo riscontro, ove possibile:

1) QUESITO

"Artt. 5 e 12 LR 16/2018

Computo delle premialità aggiuntive

Somma in valore "assoluto" o "percentuale"?

La LR 16 2018 agli articoli 5 e 12, prevede la possibilità di applicare in vari ambiti premialità aggiuntive rispetto a quelle di base:

Ad esempio l'art. 5 al comma 2 dispone che "Per gli edifici o parti di essi, con destinazioni totalmente o in parte residenziale o turistico-ricettiva o direzionale, previste dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con diversa volumetria per la realizzazione di un ampliamento fino ad un massimo del 25 per cento della superficie o del volume legittimamente esistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente."

ed ai successivi commi 5, 6 e 7, sono previsti ulteriori incrementi ma non è chiaro se sono aggiuntivi in "valore assoluto" o in "valore percentuale"

Per meglio esporre il mio dubbio riporto ad esempio il testo del comma 5 dell'art. 5 "La premialità di cui ai commi 2, 3 e 4 è aumentata del 10 per cento se la superficie di suolo impermeabilizzata esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, riferita all'intero lotto d'intervento, è ridotta almeno del 20 per cento e trasformata in superficie permeabile, secondo quanto definito all'articolo 2. Fermo restando la riduzione di almeno il 20 per cento di suolo impermeabilizzato esistente, la premialità è altresì aumentata del 20 per cento se si determina un aumento delle superfici da destinare a spazi pubblici o di interesse pubblico."

La disposizione che prevede un incremento aggiuntivo fa riferimento unicamente alla premialità principale e non alla consistenza prima dell'intervento o alla somma delle due.

Non è stata utilizzata ad esempio la formulazione del 5° comma dell'art. 10 che invece prevede un ulteriore incremento del volume o della superficie totale esistente.

Pertanto il valore percentuale del 5% previsto come aggiuntivo deve essere sommato al 25% del comma 2 e quindi quello ammesso sarà un incremento del 55% oppure, visto che letteralmente è la premialità che viene aumentata, si deve computare e aggiungere rispettivamente un 10% ed un 20% del 25% e quindi l'incremento ammesso sarà del 32,50% (25% + il 10% del 25% + il 20% del 25% → 25% + 2,50% + 5%).

Sempre nei casi dell'art. 5, comma 2, della LR 16/2022 (dopo le modifiche apportate dalla LR 7/2022) qualora ricorrano contemporaneamente le casistiche del comma 5, 6 e 7, il dubbio è se l'incremento ammesso sarà del 65% (25+10+20+5+5) o del 35,00% (25+2,50+5,00+1,25+1,25).

Stesso discorso per le altre premialità, aggiuntive alle principali, previste nei vari articoli della LR 16/2016.

L'applicazione delle premialità aggiuntive previste in vari articoli (4, 5 e 12) della LR 16/2018 deve avvenire in valore "assoluto", quindi come somma dei



valori, o in valore "percentuale", quindi come addizione al primo valore delle quote percentuali previste come aggiuntive."

RISCONTRO

Rinviato successivamente alla definizione del contenzioso costituzionale.

2) QUESITO

"Comma 2 Art. 5 LR 16/2018

Premialità residenziale o turistico-ricettiva o direzionale

Nel caso in cui si verifichi la seguente tipologia "Solo per gli edifici residenziali esistenti, uni o bifamiliari, è comunque ammesso un ampliamento di 30 metri quadrati o 90 metri cubi per ciascuna unità immobiliare" le successive premialità aggiuntive, se la risposta al quesito precedente è che la premialità aggiuntiva è percentuale, fanno riferimento a questi valori?"

RISCONTRO

Rinviato successivamente alla definizione del contenzioso costituzionale.

3) QUESITO

"Comma 3 Art. 5 LR 16/2018

Premialità attività produttiva, industriale, logistica o artigianale

La formulazione "Nel caso di immobili frazionati in più unità immobiliari, l'intervento di ampliamento è riferito ad ogni unità" è da intendersi che per ogni immobile "sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della superficie coperta esistente o del volume esistente o della superficie lorda esistente, calcolati secondo quanto previsto dal regolamento edilizio o dal PRG vigente, fino ad un incremento massimo di 2.000 metri quadrati" oppure il limite dei 2.000 metri quadrati è il limite massimo aziendale?"

RISCONTRO

Rinviato successivamente alla definizione del contenzioso costituzionale.

4) QUESITO

"Comma 7 Art. 5 LR 16/2018

Interventi di bonifica del suolo

La premialità prevista al comma "7. La premialità di cui al comma 2 è altresì aumentata del 5 per cento se per la realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo sono richiesti interventi di bonifica del suolo; i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione della premialità sono stabiliti con il provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 10, comma 6, previo parere della competente commissione consiliare" parrebbe, visti i presupposti per cui viene disposta e vista la vecchia formulazione (comma 6) sostituita, sembrerebbe più legata al comma 3 e non al comma 2 dell'art. 5".

RISCONTRO

Rinviato successivamente alla definizione del contenzioso costituzionale.



5) QUESITO

"Comma 8 Art. 5 LR 16/2018

Deimpermeabilizzazione del suolo o efficientamento energetico o sistemi di recupero delle acque pluviali

La possibilità di rendere cumulativi gli ampliamenti del PRGC con quelli della LR 16/2018 nel caso in cui si "prevedano interventi di deimpermeabilizzazione del suolo o efficientamento energetico o sistemi di recupero delle acque pluviali" verrà regolamentata con apposito Regolamento regionale in modo da uniformare l'interpretazione o è lasciata alla libera scelta comunale?".

RISCONTRO

Rinviato successivamente alla definizione del contenzioso costituzionale.

6) QUESITO

"Lettera c), comma 9, Art. 5 LR 16/2018

Altezza massima

*La formulazione della lettera c), comma 9, Art. 5 LR 16/2018 "superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare **il fabbricato** di un piano" si discosta dal tenore del precedente comma 9 "la ricostruzione può superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare di un piano fatto salvo il principio del ribaltamento": Oltre a sparire il principio del ribaltamento, la sopraelevazione di un piano non è più riferibile al numero massimo previsto dal PRGC ma a quello del fabbricato preesistente?*

Nel caso di fusione di più fabbricati si fa riferimento a quello con più piani?".

RISCONTRO

Rinviato successivamente alla definizione del contenzioso costituzionale.

7) QUESITO

"Comma 11, Art. 5 LR 16/2018

Deroghe distanze

"11. Per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici, trova applicazione quanto previsto all'articolo 2 bis, comma 1 ter, del d.p.r. 380/2001 per quanto attiene alle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati": la formulazione del comma 11 prevede anche in questo caso che solo gli incentivi volumetrici possono essere realizzati fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito? O stante il combinato disposto di questo comma ed il 6° comma dell'art. 3 si estende anche ai casi in cui venga semplicemente riplasmata la volumetria?".

RISCONTRO

Rinviato successivamente alla definizione del contenzioso costituzionale.

8) QUESITO

"Comma 6, Art. 7 LR 16/2018

Tradizionali o compatibili

*Visto che con la nuova formulazione del 1° comma dell'art. 7 il recupero di edifici rustici agricoli è ammesso anche per quelli realizzati successivamente al 1° settembre 1967 ma il comma 6 così dispone **"Il recupero di edifici rustici agricoli, realizzati***



anteriormente al 1° settembre 1967, avviene nel rispetto delle tipologie preesistenti e con l'uso di materiali tradizionali o compatibili con quelli originari"

Quest'ultima prescrizione vale, quindi, solo per quelli realizzati anteriormente al 1° settembre 1967?".

RISCONTRO

Sul quesito posto, con riferimento all'articolo 7, commi 1 e 6 della legge regionale 16/2018, si evidenzia che:

- per quanto riguarda il comma 1, la disposizione ivi prevista consente il recupero dei **rustici**, realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, se **a solo scopo residenziale** o per destinazioni d'uso compatibili o complementari con la residenza.

In caso di rustici, come sopra definiti, ma realizzati successivamente al 1° settembre 1967, per il loro recupero occorre che presentino tipologia costruttiva e materiali tipici della zona.

- Per quanto riguarda il comma 6, la disposizione ivi prevista consente il "*recupero di edifici **rustici agricoli**...*", comunque realizzati al 1° settembre 1967, nel rispetto delle tipologie preesistenti e mediante l'uso dei materiali ivi specificati.

9) QUESITO

"Comma 4, Art. 10 LR 16/2018

Tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio

Visto che "Al comma 6 dell'articolo 10 della l.r. 16/2018, le parole ", i parametri tecnici necessari ai fini della determinazione dei requisiti di cui al comma 4 per gli interventi di cui agli articoli 4, 5 e 7, prevedendo una diversificazione in ragione dell'intervento previsto, nonché" sono soppresse" quali sono, "Fermo restando il rispetto delle prescrizioni specifiche dettate dalle disposizioni nazionali e regionali" le tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio e quali sono i requisiti necessari, il cui conseguimento dovrà essere certificato dal professionista in sede di SCA?".

RISCONTRO

In merito al quesito posto, si premette che tra i principi e le finalità della legge regionale 16/2018 sono state confermate le finalità di limitare il consumo di suolo e di riqualificare gli edifici esistenti e migliorare le prestazioni energetiche degli stessi e di favorire il miglioramento della qualità ambientale.

Considerato che le modifiche apportate al comma 4 dell'articolo 10 della legge regionale 16/2018 da parte dell'articolo 12 della legge regionale 7/2022 hanno comunque mantenuto la richiesta dell'utilizzo "di tecnologie volte a migliorare il livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio", in assenza della previsione dell'emanazione di una specifica disposizione attuativa, si ritiene che possa essere a tutt'oggi applicabile la d.g.r. 43-7891 del 16/11/2018 nelle parti non confliggenti.

In particolare, si ritiene che sia applicabile la procedura di certificazione e validazione del livello di sostenibilità ambientale ed energetica dell'edificio come illustrata al paragrafo 3 della suddetta deliberazione. Specificamente, dovrà essere applicato il protocollo ITACA per la verifica del pertinente punteggio minimo previsto.



10) QUESITO

"Comma 4, Art. 18 LR 7/2022

Parcheggi

Al comma 4 dell'art. 18 si evidenzia che gli interventi di recupero dei seminterrati ed interrati, "qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree da adibire a parcheggi" in base ai conteggi e verifiche dei parcheggi privati anziché alle verifiche degli standard pubblici ex art. 21 della LR 56/1977.

Qualora siano disponibili superfici a verifica che natura dovrebbero avere, pubblica o privata?"

RISCONTRO

Rinviato successivamente alla definizione del contenzioso costituzionale.

11) QUESITO

"Art. 38 LR 7/2022

Presupposti di Legge

A quali disposti legislativi si fa riferimento e bisogna attingere per individuare i presupposti di legge da considerare affinché si possa sostituire un PEC con il permesso di costruire convenzionato?"

RISCONTRO

Il tema della possibilità che il permesso di costruire convenzionato possa o meno superare la previsione nel piano regolatore di uno strumento urbanistico esecutivo (SUE) per una determinata area è aperto e ricorrente da quando l'articolo 28 bis è stato introdotto nel d.p.r. 380/2001 a partire dal 2014 con la legge 11 novembre 2014, n. 164.

Sin da subito è stato sostenuto che la previsione di un SUE non possa ritenersi soddisfatta tramite il rilascio di un permesso di costruire convenzionato; peraltro la posizione a favore del permesso convenzionato è tornata quanto mai di attualità da quando gli adempimenti relativi all'espletamento della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) hanno coinvolto tutta la pianificazione urbanistica, anche quella esecutiva o attuativa, rendendo, quindi, il permesso convenzionato, particolarmente appetibile stante la sua esenzione dalla VAS.

Si ribadiscono forti perplessità sulla possibilità che il permesso convenzionato possa sostituire lo strumento urbanistico esecutivo, previsto dal PRG comunale; infatti l'articolo 28 bis del d.p.r. 380/2001 adduce quale unica motivazione al possibile rilascio di un permesso di costruire convenzionale alla circostanza per la quale *"le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata"*.

Nel testo della norma non viene fatto cenno alcuno alla possibilità a che con il permesso convenzionato si possa disporre su altre o diverse esigenze legate alla pianificazione e, tanto meno, la disposizione prevede espressamente che si possa utilizzare il permesso convenzionato anche in luogo di uno strumento urbanistico esecutivo, o piano attuativo.

Peraltro, nel d.p.r. 380/2001, il legislatore statale ha contemplato espressamente il riferimento ai piani attuativi quando ha voluto prevederne la possibile realizzazione mediante segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire come prevista alla lettera b), comma 1 dell'articolo 23 (Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire).

Pertanto, se il legislatore avesse voluto prevedere espressamente il riferimento anche al caso di piani attuativi, avrebbe dovuto farlo anche all'articolo 28 bis come lo ha fatto



nell'articolo 23.

A ciò si aggiunga che, nel caso in cui il PRG comunale preveda condizioni o aree su cui è possibile intervenire con permesso di costruire convenzionato, non si riterrebbe ragionevole e legittimo che l'articolo 28 bis possa derogare ai presupposti e ai criteri sulla base dei quali l'Amministrazione comunale ha espressamente individuato dove utilizzare il permesso convenzionato; infatti, non è possibile sottrarre all'Amministrazione comunale la propria sovranità nella valutazione e nella scelta di accettare il permesso convenzionato su aree invero sottoposte a strumento urbanistico esecutivo.

Pertanto, si ribadisce che la previsione espressa di SUE nel PRG vigente non può essere assolta con il permesso convenzionato se, come in parte già detto, la previsione del SUE non assolve alle sole esigenze di urbanizzazione dell'area in questione; se dall'approvazione del SUE dipendono altre o diverse esigenze oltre a quelle relative alle cd. urbanizzazioni, non è possibile prescindere dalla sua predisposizione e successiva approvazione.

Per finire, si richiama quanto previsto con la deliberazione della Giunta regionale 29 febbraio 2016, n. 25-2977 "Disposizioni per l'integrazione della procedura di valutazione ambientale strategica nei procedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica, ai sensi della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)", ove all'Allegato II, sono state fornite le indicazioni per la redazione del documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS degli strumenti urbanistici esecutivi e, quindi, sono state dettate le regole per determinare se l'attuazione del SUE possa produrre effetti significativi sull'ambiente e così stabilire la necessità di procedere, o meno, alla fase di valutazione. Tale adempimento va tenuto in doverosa considerazione e si assomma alle motivazioni sopra evidenziate; infatti, la previsione del SUE in una determinata area di PRG va valutata anche per le verifiche VAS che essa comporta; ammettere il permesso di costruire convenzionato esclude le valutazioni sugli effetti sull'ambiente che l'intervento in progetto provocherebbe; e di tale conseguenza la norma statale non fa alcun cenno.

Pertanto, per rispondere al quesito posto, si ribadisce che al momento non è possibile individuare presupposti di legge che possano essere considerati utili al fine di considerare favorevole la possibilità di sostituire un piano esecutivo convenzionato con un permesso di costruire convenzionato.

12) QUESITO

"Art. 40 LR 7/2022

Divieto sanatoria

Visto che il Consiglio di Stato dispone diversamente da quanto indicato dall'art. 40, la norma regionale può disporre tempistiche in merito ad una norma nazionale in ambito di tutela dei beni culturali e del paesaggio?"

RISCONTRO

Rinviato successivamente alla definizione del contenzioso costituzionale.



13) QUESITO

"Art. 18 LR 7/2022

SCIA art. 22 o SCIA art. 23

Per cambio di destinazione d'uso dei vani e locali interrati o seminterrati si intende un passaggio tra categorie di cui all'art. 8 della L.R. 8-7-1999 n. 19, «Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 «Tutela ed uso del suolo»?

O anche semplicemente la trasformazione di locali accessori residenziali in locali abitativi?

Sempre all'art. 18, comma 3 è specificato che il recupero con cambio di destinazione d'uso dei vani e locali interrati o seminterrati, in assenza di opere, è soggetto a preventiva segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) al comune: viste anche le notevoli ripercussioni di tipo sanzionatorio e penale si intende SCIA ex art. 22 o SCIA ex art. 23?"

RISCONTRO

Rinviato successivamente alla definizione del contenzioso costituzionale.

14) QUESITO

"Art. 40 LR 7/2022

"Art. 40 Autorizzazione paesaggistica, divieto di sanatoria.

1. Il divieto di sanatoria stabilito dall'articolo 146, comma 4, del decreto legislativo 42/2004, si applica agli interventi realizzati in area paesaggisticamente vincolata in epoca successiva al 12 maggio 2006, data di entrata in vigore del decreto legislativo 24 marzo 2006, n. 157 (Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 in relazione al paesaggio)"

*Non è chiaro, letteralmente parlando, se il divieto vale per gli **interventi realizzati in epoca successiva al 12 maggio 2006** o per quelli realizzati in **area paesaggisticamente vincolata in epoca successiva al 12 maggio 2006**?*

Cioè il riferimento temporale è riferito all'intervento o al vincolo?

Così come scritto sembra che il divieto valga solo per interventi realizzati in aree vincolate ma il cui vincolo è stato apposto successivamente al 12 maggio 2006."

RISCONTRO

Rinviato successivamente alla definizione del contenzioso costituzionale.

Cordialità,

Il Dirigente del Settore
(dott. Andrea VANNER)

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

referenti:
Anna Clinco
Antonio Trifirò
Elena Caserta