

REGIONE PIEMONTE - LEGGE REGIONALE  
**LEGGE REGIONALE 7 NOVEMBRE 2024, N. 25**

**“MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 1999, N. 19 (NORME IN MATERIA EDILIZIA E 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)”.**

Le competenti Commissioni Consiliari in seduta congiunta in sede legislativa, ai sensi degli articoli 30 e 46 dello Statuto, hanno approvato.

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

*Promulga*

la seguente legge:

Art. 1.

(Modifiche all'articolo 6 della legge regionale 19/1999)

1. Le lettere a), b) e c) del comma 1, dell'articolo 6 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo"), sono sostituite dalle seguenti:

"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."

2. Dopo la lettera c) del comma 1 dell'articolo 6 della l.r. 19/1999, è inserita la seguente:

"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."

3. Dopo la lettera e) del comma 1 dell'articolo 6 della l.r. 19/1999, è aggiunta la seguente:

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

Art. 2.

(Modifiche alla legge regionale 16/2018)

1. La lettera d bis) del comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana) è sostituita dalla seguente:

"d bis) edificio legittimo: immobile o unità immobiliare il cui stato legittimo è stabilito ai sensi dell'articolo 9 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)."

2. I commi 1 e 2 dell'articolo 6 della l.r. 16/2018 sono sostituiti dai seguenti:

"1. Al fine di limitare il consumo di nuovo suolo e in attuazione di quanto previsto all'articolo 2 bis, comma 1 quater del d.p.r. 380/2001, il recupero del sottotetto è consentito purché esistente e legittimo alla data del 31 dicembre 2023. Il sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico-sanitari richiesti dalle relative norme di settore.

2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico."

3. Il comma 7 dell'articolo 6 della l.r. 16/2018 è sostituito dal seguente:

"7. Il recupero dei sottotetti esistenti è ammesso anche con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati."

#### Art. 3.

(Clausola di neutralità finanziaria)

1. Dalla presente legge non derivano oneri a carico del bilancio regionale.

#### Art. 4.

(Dichiarazione d'urgenza)

1. La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'articolo 47 dello Statuto ed entra in vigore il giorno della sua pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione Piemonte.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Piemonte.

Data a Torino, addì 7 novembre 2024

p. Alberto Cirio  
il Vice Presidente  
Elena Chiorino

**Disegno di legge n. 56**

**Modifiche alla legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e 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)**

Presentato dalla Giunta regionale il 28 ottobre 2024

Assegnato per l'esame congiunto in sede legislativa alla II Commissione permanente e alla I Commissione permanente il 29 ottobre 2024

Approvato a maggioranza in sede legislativa il 5 novembre 2024 con 31 voti favorevoli e 20 voti non partecipanti

Relatore di maggioranza: Cons. Paolo Ruzzola

Relatore di minoranza: Cons. Daniele Valle

## NOTE

*Il testo delle note qui pubblicato è redatto a cura della Direzione Segreteria generale, Processo legislativo e Comunicazione istituzionale del Consiglio regionale al solo scopo di facilitare la lettura delle disposizioni di legge modificate o alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi qui trascritti. I testi delle leggi regionali, nella versione storica e nella versione coordinata vigente, sono anche reperibili nella Banca Dati ARIANNA sul sito <https://www.cr.piemonte.it/cms/>.*

### **Nota all'articolo 1**

- Il testo dell'articolo 6 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)), come modificato dalla presente legge, è il seguente:

“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.”.

### **Nota all'articolo 2**

-Il testo dell'articolo 2 della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana), come modificato dalla presente legge, è il seguente:

“Art. 2. (Definizioni).

1. Ai fini della presente legge si intende per:

a) impermeabilizzazione: cambiamento della natura del suolo mediante interventi di copertura del terreno con l'impiego di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera;

b) superficie di suolo impermeabilizzata: suolo che ha subito gli effetti dell'impermeabilizzazione;

c) sottotetto: lo spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante; in particolare si distinguono in ogni sottotetto, in base alla permanenza di tipo continuativa o limitata nel tempo, i seguenti spazi:

1) locali abitabili: cucina abitabile, soggiorno, camera da letto, per studio, locali per attività lavorative;

2) accessori e di servizio: servizi igienici, posto cottura, verande, tavernette, corridoi e disimpegno in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli;

d) rustici: i manufatti edilizi esistenti delimitati da tamponamenti almeno su tre lati individuati a catasto terreni o edilizio urbano e utilizzati a servizio delle attività agricole passate o presenti o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dai vigenti regolamenti e dalle

norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. Dalla definizione di rustici restano esclusi i manufatti edilizi costituiti da strutture prefabbricate di ogni tipo;  
d) edificio legittimo: immobile o unità immobiliare il cui stato legittimo è stabilito ai sensi dell'articolo 9 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).”.

-Il testo dell'articolo 6 della legge regionale 4 ottobre 2018, n. 16 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana), come modificato dalla presente legge, è il seguente:

“Art. 6. (Norme per il recupero dei sottotetti).

1. Al fine di limitare il consumo di nuovo suolo e in attuazione di quanto previsto all'articolo 2 bis, comma 1 quater del d.p.r. 380/2001 il recupero del sottotetto è consentito purché esistente e legittimo alla data del 31 dicembre 2023. Il sottotetto può essere recuperato, in coerenza con le destinazioni d'uso compatibili o complementari con quelle degli edifici interessati previste dal PRG vigente, nel rispetto dei requisiti tecnici e igienico sanitari richiesti dalle relative norme di settore.

2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, nonché quelli necessari all'efficientamento energetico e all'adeguamento sismico.

2 bis. Ai fini dell'applicazione della presente legge, il recupero del volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, è ammesso per gli spazi la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d'insieme, formali e strutturali, dell'originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l'osservanza dei requisiti di aerilluminazione naturale dei locali, assicurando un rapporto pari o superiore a un sedicesimo. Le finestrate inclinate a filo copertura rilevano ai fini di tale computo. Se i vani sottostanti il sottotetto possiedono altezze interne superiori a quelle minime consentite dal decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è possibile riposizionare verso il basso uno o più solai al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge.

3. L'altezza media interna dei locali abitabili, di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 1, è calcolata per ogni singolo locale dividendo il volume interno netto per la superficie interna netta. Per il calcolo del volume interno netto l'altezza dei vani è misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio di copertura sovrastante senza tenere conto degli elementi strutturali emergenti e in tal caso il volume interno è misurato all'estradosso degli stessi; la superficie interna netta è calcolata al netto delle murature, in deroga all'articolo 26 del regolamento edilizio tipo regionale, l'altezza media è fissata in non meno di 2,20 metri. Per gli spazi accessori e di servizio, indicati all'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 2), la media è riducibile a 2,00 metri. Nei territori al di sopra dei 1000 metri di altitudine è ammessa una riduzione della media sino a 2,00 metri sia per i locali abitabili sia per gli spazi accessori e di servizio. Concorrono al calcolo delle altezze anche gli abbaini, esistenti o in progetto.

4. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne può essere consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e a ripostiglio; in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva; per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5 per cento a seconda del tipo di volta.

5. Gli interventi di recupero di cui al presente articolo possono essere consentiti solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti dalle urbanizzazioni primarie o da sistemi alternativi conformi alle disposizioni vigenti.

6. Gli interventi edilizi di cui al presente articolo non richiedono preliminare adozione e approvazione di piano attuativo né inserimento della relativa volumetria nel programma pluriennale di attuazione, ove previsto; essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 13, comma 3, lettere c) e d), della l.r. 56/1977.

7. Il recupero dei sottotetti esistenti è ammesso anche con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati.

8. Il relativo titolo abilitativo comporta la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, come previsto ai sensi dell'articolo 16 del d.p.r. 380/2001, secondo le tariffe in vigore per le nuove costruzioni; il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione è calcolato sulla volumetria virtuale per l'altezza di 3 metri, resa abitativa, mentre la quota relativa al costo di costruzione è determinata utilizzando le modalità correnti per le nuove costruzioni.

9. Il contributo dovuto per il titolo abilitativo edilizio è ridotto al 50 per cento, qualora il richiedente avente titolo allegghi ai documenti presentati specifica richiesta nella quale dichiara che le parti rese abitabili costituiscono pertinenza funzionale all'unità preesistente e si obblighi a presentare, unitamente alle documentazioni per il conseguimento dell'agibilità, idoneo atto notarile trascritto ove risulti il vincolo di pertinenzialità delle porzioni recuperate conformi al titolo abilitativo edilizio preesistente. In assenza dell'atto notarile sopradetto è dovuto l'intero contributo. Tali

pertinenzialità oggetto di atto di vincolo trascritto possono essere trasferite ad altra unità immobiliare dello stesso edificio.

10. Le norme di cui al presente articolo, nei limiti definiti dai comuni ai sensi dell'articolo 9, prevalgono sulle disposizioni normative e regolamentari dei PRG e dei regolamenti edilizi vigenti.

10 bis. Le misure minime, di cui al presente articolo e di cui al decreto del Ministro della sanità del 5 luglio 1975, non si applicano, ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera d bis), ai sottotetti esistenti, compresi quelli privi di agibilità, sottoposti ad interventi edilizi non eccedenti il restauro o risanamento conservativo, nel caso in cui, con tale intervento, si configuri un mantenimento o un miglioramento di anche solo uno dei requisiti tecnici o igienico-sanitari esistenti. La realizzazione del primo servizio igienico, anche con dimensioni inferiori a quanto stabilito dai regolamenti comunali, è consentita se produce un miglioramento dei requisiti igienico-sanitari esistenti.

10 ter. I locali sottotetto, collegati funzionalmente direttamente o indirettamente a locali abitabili, possono essere utilizzati e resi accessibili come spazi accessori e di servizio. Tali superfici sono considerate superfici usabili non residenziali.”.

#### ***Nota all'articolo 4***

- Il testo vigente dell'articolo 47 della legge regionale statutaria 4 marzo 2005, n. 1 (Statuto della Regione Piemonte) è il seguente:

“Art. 47.(Promulgazione e pubblicazione della legge).

1. La legge regionale è promulgata dal Presidente della Giunta regionale entro quindici giorni dall'approvazione.

2. La legge regionale è pubblicata entro dieci giorni dalla promulgazione ed entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione, salvo che la legge stessa stabilisca un termine diverso.

3. Al testo della legge segue la formula: “La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Piemonte”.”.