

# Consiglio regionale del Piemonte

## Relazione al Disegno di legge regionale n. 625 presentato il 26 Maggio 2009

### **Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica.**

Ottemperando all'intesa sottoscritta tra Stato e Regioni di assumere, nell'ambito delle rispettive competenze, provvedimenti che incentivino l'edilizia anche individuando snellimenti procedurali, la Regione Piemonte propone le seguenti misure, articolate tra provvedimenti eccezionali, da mantenere in vigore solo per un tempo relativamente breve, e provvedimenti strutturali, di natura definitiva che snelliscano alcune procedure legate ai tempi necessari per ottenere un titolo abilitativo a costruire e norme per il recupero del patrimonio esistente.

Il provvedimento è quindi articolato in tre Titoli.

Il primo Titolo contiene norme a termine, con premi e incentivi pensati per stimolare investimenti nell'immediato, anche in deroga alle disposizioni contenute nei Piani Regolatori.

Il secondo Titolo contiene invece disposizioni di semplificazione della legislazione regionale vigente, che modificano, direttamente o indirettamente, ma in modo strutturale e definitivo, le procedure per ottenere il titolo abilitativo per costruire, per insediare impianti industriali di grandi dimensioni, per la costituzione della Commissione edilizia.

Il Titolo III prevede norme per il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente.

L'articolo 1 stabilisce il termine di validità delle norme al 31 dicembre 2010. Chiarisce che sono validi ed efficaci i permessi di costruire rilasciati o, nel caso di DIA, che hanno assunto efficacia entro tale data e che le relative opere edilizie possono essere realizzate anche oltre tale data, entro i termini di validità previsti dai rispettivi titoli abilitativi.

L'articolo 2 definisce cosa si intende per unità abitative e per volume complessivo ai fini dell'attuazione degli articoli successivi.

L'articolo 3 disciplina la possibilità di realizzare, in deroga alle prescrizioni urbanistiche, ma in continuità interventi residenziali di unità abitative uni e bi-familiari o comunque con volumetria non superiore ai mille metri cubi, ampliamenti fino al 20% della volumetria esistente per un incremento massimo di 200 metri cubi, che non possono superare un metro l'altezza massima consentita.

L'intervento è consentito a condizione che per la realizzazione si utilizzino tecnologie volte al risparmio energetico e al miglioramento della qualità architettonica.

L'articolo 4 disciplina la possibilità di realizzare, in deroga alle prescrizioni urbanistiche, sugli edifici con le stesse caratteristiche dell'articolo 3, interventi di demolizione e ricostruzione con un premio di cubatura fino al 25 % sul preesistente, a condizione che nella ricostruzione si utilizzino tecnologie per il raggiungimento di una qualità ambientale degli edifici, tali da raggiungere il valore 1,5 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca sintetico 2009 - Regione Piemonte", approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 10 - 11465 del 25 maggio 2009. Il premio di cubatura può arrivare fino al 35 % del volume preesistente se si raggiunge il valore 3 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca sintetico 2009 - Regione Piemonte".

L'articolo 5 contiene norme di favore per l'edilizia residenziale sovvenzionata a totale proprietà pubblica, indipendentemente dalle loro volumetrie. La norma è applicabile ad edifici fatiscenti, per i quali è più conveniente demolire che conservare. La norma prevede incentivi di cubatura a patto che gli interventi raggiungano il valore 1 del sistema di valutazione denominato "Protocollo Itaca sintetico 2009 - Regione Piemonte", approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 10 - 11465 del 25 maggio 2009, nel caso ci si limiti a interventi di ampliamento del 20% e il valore 2 nel caso si voglia beneficiare di un premio del 35% legato alla demolizione e ricostruzione dell'edificio.

L'articolo 6 contiene l'elencazione delle aree nelle quali, per motivi di intrinseco pregio, di sicurezza o di tutela, non sono applicabili le disposizioni in esame.

L'articolo 7 consente ai comuni di escludere l'applicazione della norma regionale nella parte che consente di derogare alla pianificazione comunale, purché motivata e assunta dal Consiglio comunale entro un termine perentorio e breve dall'entrata in vigore della legge; consente inoltre di specificare i parametri degli strumenti urbanistici non derogabili e li incarica di istituire ed aggiornare l'elenco degli interventi previsti agli articoli 3, 4 e 5.

L'articolo 8 abroga l'autorizzazione e regola la Denuncia di inizio attività, per la cui disciplina si applicano le disposizioni del Capo III del Titolo II del Testo Unico dell'edilizia, con le disposizioni previste dalla presente legge che prevedono un'estensione dell'uso della Dia rispetto alle disposizioni statali vigenti. L'articolo disciplina inoltre le modalità di esecuzione dei controlli sugli interventi soggetti a denuncia di inizio attività, distinguendoli in due tipi: quello preventivo si articola in un controllo formale sugli atti allegati, un controllo sul contributo versato e in un controllo sull'ammissibilità tra il tipo di intervento progettato e la sua attuazione attraverso la denuncia di inizio attività, da effettuarsi dal competente Ufficio Comunale entro i 30 giorni intercorrenti tra la presentazione della denuncia e l'inizio dei lavori; il controllo successivo, da effettuarsi dopo l'inizio dei lavori, è nel merito della soluzione progettuale ed attiene sia al confronto tra il progetto asseverato e l'opera in corso di realizzazione sia alla verifica di legittimità dell'intervento rispetto alla normativa ed alla pianificazione urbanistica.

Per quanto riguarda i controlli sugli interventi soggetti a denuncia di inizio attività la legge si limita a ricordare la necessità che i comuni li eseguano in modo "adeguato" lasciando la responsabilità di organizzarli nel modo più opportuno e confacente alle diverse realtà locali.

L'articolo 9 abroga il quinto comma dell'articolo 26 della legge urbanistica regionale, che prevede una preventiva "autorizzazione regionale" per poter insediare impianti industriali di grandi dimensioni, con oltre 200 addetti o con occupazione di aree per una superficie superiore ai 40.000 metri quadrati. Si tratta di un'autorizzazione prevista nell'originario testo della legge regionale del 1977, che rispondeva all'esigenza di verificare la coerenza e la rispondenza di un nuovo insediamento industriale di grandi dimensioni e con un alto tasso di occupazione con il Piano di Sviluppo Regionale e con il Piano Territoriale, esigenza giustificata all'epoca, quando erano operanti Piani Regolatori con previsioni abnormi, non calibrati con l'attenzione richiesta dalle nuove disposizioni e che giustificavano questo ulteriore controllo. La norma è stata comunque poco usata, viste le soglie elevate a cui si applica, ed è oggi, nei rari casi in cui è richiesta, un inutile aggravio procedurale, considerato non solo il più attento modo di progettare i Piani Regolatori, ma anche la sottoposizione obbligatoria di previsioni industriali di queste dimensioni alle preventive e più incisive procedure della Valutazione d'impatto Ambientale.

L'articolo 10 risolve la questione dell'obbligatorietà della Commissione edilizia, contenuta nella [legge regionale 8 luglio 1999, n. 19](#), e contrastante oramai con normativa statale sopravvenuta che ha eliminato l'obbligo di acquisire il parere della commissione per il rilascio del permesso di costruire. La modifica rende il comune libero di nominare o meno la commissione, pur continuando a prevederne la composizione della commissione nel regolamento edilizio. Questo nell'economia di diminuire gli atti amministrativi, facilitando i comuni che, ciclicamente, scelgono di avvalersi o meno della Commissione.

L'articolo 11 chiarisce che la competenza per l'esercizio delle funzioni contenute nell' [articolo 167 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42](#), "Codice dei Beni culturali e del paesaggio" è dell'Amministrazione Comunale.

L'articolo 12 modifica la [legge 28 maggio 2007, n. 13](#) sostituendo all'obbligo di installare impianti fotovoltaici, l'obbligo di installare impianti alimentati da fonti rinnovabili.

L'articolo 13 estende i termini per l'applicazione della legge sui sottotetti fino al 31 dicembre 2008.

L'articolo 14 prevede norme per il recupero e la riqualificazione del patrimonio esistente. Mira a sollecitare i comuni a prevedere azioni, anche con premi di cubatura e attraverso tecniche di perequazione, per riqualificare gli edifici, che sono stati realizzati legittimamente ma in modo

incongruo rispetto all'ambiente circostante. Il provvedimento riguarda tutte le tipologie edilizie a destinazione residenziale, terziaria e produttiva, con esclusione delle destinazioni commerciali. In particolare per i capannoni industriali, si prevede la possibilità di accedere a procedure e disponibilità finanziarie messe a disposizione dalla [legge regionale n. 34/2004](#), per la loro rilocalizzazione nelle aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA).