

SEMPLIFICAZIONE E RIGENERAZIONE

Strumenti per lo sviluppo regionale



Martedì 21 aprile 2026



Ore 9:30



**Sala Auditorium del CENTRO CONGRESSI
Regione Piemonte**

ORE 9:30 INIZIO LAVORI - SALUTI ISTITUZIONALI



Maurizio MARRONE | *Vicepresidente della Regione Piemonte*



Marco GALLO | *Assessore all'Urbanistica della Regione Piemonte*



Paola MALABAILA | *Presidente ANCE Piemonte Valle d'Aosta*



Andrea AMALBERTO | *Presidente CONFINDUSTRIA Piemonte*



Davide GILARDINO | *Presidente ANCI Piemonte*

ORE 10:00 INTRODUZIONE AI LAVORI



Angelo ROBOTTO | *Direttore Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Regione Piemonte*

Angelo ROBOTTO | *Direttore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

Ambiente, Energia e Territorio



Qualità dell'aria (priorità strutturale)

Una struttura dedicata per integrare ambiente, tecnologia, mobilità e sviluppo rurale. Rete di monitoraggio capillare e azioni concrete per il miglioramento della qualità dell'aria.



Territorio e regole del futuro

Sostegno allo sviluppo economico piemontese e semplificazione dei procedimenti
Verso la revisione della legge urbanistica e il nuovo piano territoriale: sostenibilità, resilienza, miglioramento della qualità della vita.



Osservatorio Cambiamenti Climatici

Supporto alle decisioni strategiche regionali attraverso dati scientifici aggiornati su impatti, vulnerabilità e strategie di adattamento.



Energia

Transizione energetica nel quadro del Green Deal europeo e del Repower EU: individuazione delle aree idonee per l'installazione degli impianti EER; finanziamento di interventi di riqualificazione energetica e di promozione delle rinnovabili per enti pubblici ed imprese; promozione delle Comunità Energetiche Rinnovabili.



Amianto, bonifiche ed aree dismesse

Supporto alla pianificazione del territorio mediante la mappatura regionale della presenza di amianto di origine naturale ed antropica e censimento delle aree dismesse

Obiettivi strategici

- 1** Attuazione delle strategie regionali
Sviluppo sostenibile (SRSyS) e cambiamento climatico (SRCC)
- 2** Contenimento del consumo di suolo
Riduzione del land take e rigenerazione urbana
- 3** Sviluppo equilibrato dei territori
Coesione territoriale e riduzione delle disuguaglianze

Angelo ROBOTTO | *Direttore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

I contenuti della revisione della Legge Urbanistica



Sostenibilità integrata

Ambientale, economica e sociale come pilastri indivisibili dello sviluppo urbano



Contrasto al cambiamento climatico

Adattamento e mitigazione come obiettivi trasversali della pianificazione



Contenimento del suolo

Rigenerazione urbana e riuso del patrimonio edificato esistente



Compensazioni ambientali

Meccanismi di mitigation hierarchy e no net loss della biodiversità



Flessibilità degli strumenti

Maggiore adattabilità degli strumenti urbanistici alle esigenze locali



Standard ambientali

Maggiore attenzione per gli aspetti ambientali negli standard urbanistici

ORE 10:15 IL CRESCI PIEMONTE

■ La LR 5/2026: un'opportunità per lo sviluppo economico

Giovanni PALUDI | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Regione Piemonte*

LR 5/2026

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ Quali sono le finalità?

- supporto allo sviluppo economico delle imprese attraverso la semplificazione dell'iter di approvazione delle varianti urbanistiche
- semplificazione, per i Comuni capoluogo, dell'iter di approvazione della variante generale del piano regolatore generale comunale o di un nuovo PRGC

■ Efficacia temporale: 31 dicembre 2030

LR 5/2026

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ A chi è rivolta?

- Imprenditori che per la realizzazione dei loro interventi (programmi o progetti), finanziati con fondi pubblici (europei, statali o regionali), hanno necessità di approvazione di una variante urbanistica
- Imprenditori che per la realizzazione dei loro interventi, finanziati con fondi propri, realizzano interventi di interesse strategico regionale che necessitano di approvazione di una variante urbanistica
- Comuni capoluogo che devono approvare la variante generale del piano regolatore generale comunale o un nuovo PRGC

LR 5/2026**Giovanni Paludi** | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ Quali sono gli interventi di interesse strategico regionale?

- **destinazioni** produttive, industriali, logistiche, artigianali, commerciali, turistico-ricettive, direzionali, agricole
- investimento minimo di **cinque milioni di euro**
- rientrano nelle politiche di **sviluppo regionale**
- **incremento occupazionale** complessivo di addetti pari almeno al 10 per cento, non inferiore a venti addetti, per un periodo minimo di cinque anni successivi all'agibilità dell'impianto. In caso di nuovo insediamento il numero di addetti minimo deve essere pari o superiore a cento.

La Giunta regionale può specificare i criteri per l'applicazione dei criteri

LR 5/2026

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ Quali sono le semplificazioni per le imprese?

Riduzione delle tempistiche per le VARIANTI STRUTTURALI:

- 30 giorni i termini per la prima conferenza di copianificazione e valutazione
- 45 giorni i termini per la seconda conferenza
- 30 giorni la pubblicazione e contestuale presentazione delle osservazioni, prolungati a 45 giorni in caso di valutazione ambientale strategica
- 30 giorni per l'emissione del provvedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, a seguito dell'acquisizione dei pareri delle autorità competenti

LR 5/2026

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ Quali sono le semplificazioni per le imprese?

Riduzione delle tempistiche per le VARIANTI SEMPLIFICATE:

- 15 giorni per la pubblicazione e presentazione delle osservazioni, prolungati a 45 giorni in caso di valutazione ambientale strategica
- 15 giorni per la conclusione della conferenza a seguito della pubblicazione;
- 30 giorni per l'emissione del provvedimento di verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica, a seguito dell'acquisizione dei pareri delle autorità competenti

In assenza del progetto edilizio la variante semplificata può essere utilizzata per il conseguimento della conformità urbanistica se l'area d'intervento è inferiore a **dieci ettari**

LR 5/2026

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ Quali sono gli incentivi economici?

- finanziamento delle varianti strutturali e semplificate nonché delle varianti parziali, prioritariamente ai comuni con popolazione **inferiore ai cinquemila abitanti**

E' in corso di stesura la **DGR** che prevede i **criteri per l'assegnazione dei contributi** sulla base dei seguenti principi:

- assegnazione prioritaria, secondo ordine cronologico di presentazione, ai Comuni con popolazione inferiore ai cinquemila abitanti, con interventi che prevedono il riutilizzo di aree dismesse e riduzione del consumo di suolo
- dopo il 30 settembre vengono anche le altre varianti a partire da quelle relative ai Comuni con popolazione inferiore ai cinquemila abitanti

LR 5/2026

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ Quali sono le semplificazioni per i Comuni capoluogo?

- Possibilità di istituire una **cabina di regia** politica, che può avvalersi di un tavolo tecnico interistituzionale, per rendere più efficiente il processo di approvazione di una variante generale al piano regolatore generale o di un nuovo PRG
- **Dimezzamento** delle tempistiche della seconda conferenza di copianificazione e valutazione che si deve esprimere in 60 giorni anziché 120

ORE 10:40 La LR 16/2018

■ **Le potenzialità della legge: un'occasione da cogliere**

Caterina SILVA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Orientale
Regione Piemonte*

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale
Regione Piemonte*

Antonio TRIFIRÒ | *Esperto Giuridico – Regione Piemonte*

■ **Un esempio concreto:**

Comune di Beinette (CN) – Intervento di rigenerazione Urbana

Lorenzo BUSCIGLIO – *Sindaco*

Daniele MUSSO – *Ufficio Tecnico*

LR 16/2018

Caterina SILVA

| Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Orientale - Regione Piemonte

- Art. 3. Ambito e modalità di applicazione in tema di riuso
- Art. 5. Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia

Cosa prevedono, in concreto, per i Comuni?

LR 16/2018

Caterina SILVA

| Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Orientale - Regione Piemonte

Chiave di lettura

Art. 3 – Perimetro applicativo

- Dove e su cosa intervenire

Art. 5 – Strumento operativo

- Come intervenire

Art. 3: Perimetro applicativo

- Ambito di applicazione: singoli edifici o gruppi di edifici legittimi
- Centralità del patrimonio edilizio esistente
- Interventi di riuso e di riqualificazione edilizia attraverso la “ristrutturazione edilizia”

LR 16/2018

Caterina SILVA

| *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Orientale - Regione Piemonte*

■ **Modalità attuativa**

Deliberazione comunale - art. 17, c. 12, lettera h ter, LR 56/1977 – contenente:

- Individuazione dei singoli edifici o dei gruppi di edifici
- Definizione interventi ammissibili (art. 17, comma 12, lettera f, LR 56/1977)
- Verifica coerenza urbanistica

► *Ruolo centrale del COMUNE*

■ **Modalità attuativa con il coinvolgimento dei privati**

- Manifestazione di interesse per raccogliere le istanze dei privati - propedeutica alla deliberazione comunale
- Proposte dei privati
- Valutazione comunale delle proposte entro 120 giorni

■ Dalla riqualificazione alla rigenerazione urbana – art. 3, comma 4

- Interventi su complessi di più edifici localizzati in ambiti di territorio serviti dalle opere di urbanizzazione primaria → **rigenerazione urbana**
- Nuovo disegno di parti di città

► Collegamento con art. 12

Art. 5: Strumento operativo

- Definisce concretamente come si interviene sugli edifici individuati ai sensi dell'articolo 3 esistenti al 26 ottobre 2018 e legittimi
- Interventi di ristrutturazione edilizia – art. 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001
- Incrementi della superficie o del volume
- Premialità

LR 16/2018

Caterina SILVA

| *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Orientale - Regione Piemonte*

■ **Incrementi della superficie o del volume ammessi a seconda della destinazione prevista dal PRG vigente alla data di presentazione della richiesta:**

- Residenziale, turistico-ricettiva o direzionale: fino al 25%
- Produttiva, industriale, logistica o artigianale: fino al 20%,
fino ad un incremento massimo di 2.000 metri quadrati
- Commerciale (escluse le grandi e medie strutture di vendita):
fino al 20%

► *Attenzione ai limiti e alle condizioni del PRG vigente*

LR 16/2018

Caterina SILVA

| Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Orientale - Regione Piemonte

Premialità

+10% deimpermeabilizzazione

+20% deimpermeabilizzazione + aumento di superfici destinate a spazi pubblici o di interesse pubblico

+ 5% recupero materiali

+ 5% bonifica dei suoli

N.B.: eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui all'art. 5.

■ **Cambio di destinazione d'uso - art. 5, comma 12**

- Ammesso verso destinazioni compatibili o complementari se già definite dal PRG
- Se non definite dal PRG: si applica matrice approvata con DGR
N.B.: la DGR è in corso di ridefinizione
- Il Comune può limitarne l'applicazione con DCC di cui all'art. 3, comma 3

► *Strumento chiave per il riuso*

LR 16/2018

Caterina SILVA

| *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Orientale - Regione Piemonte*

Limitazioni

Attenzione alle limitazioni poste dall'art. 11:

- No edifici abusivi
- Esclusione aree a rischio idrogeologico
- Rispetto vincoli (paesaggio, sicurezza, antisismica, antincendio, energetica, acustica, igienico-sanitaria, ecc.)

► *Limite sostanziale all'applicazione*

■ Sintesi finale

Art. 3 → Perimetro applicativo

Art. 5 → Strumento operativo

Art. 11 → Limiti e condizioni

► *Il Comune decide se e come attivare il riuso*

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ **LA RIGENERAZIONE URBANA NEL QUADRO NORMATIVO REGIONALE**

Legge regionale n. 16 del 04 ottobre 2018

Capo IV. MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Articolo 12 (Interventi di rigenerazione urbana)

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ ... MA COS'E' LA RIGENERAZIONE URBANA?

Definizione giuridica (purtroppo) formalmente assente dal panorama normativo nazionale

Ai fini della L.R. 16/2018 ricaviamo gli obiettivi:

“Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate e lo sviluppo di ambiti strategici, anche per aumentarne l'attrattività sociale ed economica e garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, di servizi e attrezzature innovative al territorio, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano, i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica, paesaggistica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati.”

Sotto il profilo fattuale la rigenerazione

- **è quella che conduce a “interventi di ristrutturazione urbanistica”**
- **“interessa complessi di più edifici”**
- definisce **“un nuovo disegno di parte della città”**
- eccede la ristrutturazione edilizia con ampliamento prevista dall'articolo 5

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ **LE DEFINIZIONI**

Articolo 3 comma 1 DPR 380/2001

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■E COSA SONO LE AREE URBANE DEGRADATE?

La nozione di “**degrado**” di un immobile non è desumibile in modo univoco da normative in vigore o da altra regolamentazione, essa è soggetta inevitabilmente ad un tasso più o meno elevato di opinabilità

L'esclusiva competenza e responsabilità del Consiglio Comunale in merito all'individuazione degli ambiti oggetto di intervento

Alcuni orientamenti giurisprudenziali tendono a descrivere il concetto di degrado sulla base:

- della natura “**plurale**” che investe molteplici aspetti e profili complessivi del “**vivere urbano**”, sia fisico-funzionali, che edilizio-urbanistici e socio-economici
- non solo alle consistenze edificate, ma soprattutto alle condizioni di cui al punto precedente, valutate rispetto all'area urbana nel cui contesto sorge l'immobile oggetto di intervento

Alcuni strumenti di uso comune con caratteristiche di oggettività:

- definizioni ISTAT utilizzate nell'ambito dei censimenti
- definizioni dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- criteri utilizzati per le categorie catastali attribuibili ai vari fabbricati.

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ **CONCETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: CONCETTO DELICATO**

...in attesa dei provvedimenti successivi all'approvazione del disegno di legge recante "Delega al Governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni" ...

- "l'intervento deve avere a oggetto un **unico edificio**, nel senso che nella fase di ricostruzione è precluso – meglio, esorbita dall'ambito della "ristrutturazione ricostruttiva" – l'accorpamento di volumi precedentemente espressi da manufatti diversi ovvero il frazionamento di un volume originario in più edifici di nuova realizzazione...."

- «l'essenza della nozione di ristrutturazione edilizia è che l'intervento deve agire sull'edificio preesistente al fine di dare continuità all'immobile pregresso, crollato o demolito. In altre parole la ristrutturazione edilizia non può mai prescindere dall'obiettivo di recupero del singolo immobile che ne costituisce oggetto»; nonché, nella giurisprudenza penale, Cass. pen., sez. III, 27 luglio 2020, n. 23010) e risulta dal testo della disposizione, il quale, nel porre a confronto "un organismo edilizio" (quello risultante dall'intervento) con il "precedente" – al singolare – e nell'evocare elementi quali la sagoma, i prospetti, il sedime e le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, anche solo per sancirne l'irrilevanza, non può che presupporre che come termine di paragone venga assunto un unico edificio, poiché diversamente tali parametri sarebbero già di per sé inutilizzabili.

- "presuppone necessariamente una **contestualità temporale** tra la demolizione e la ricostruzione, dando luogo ad una "unitarietà" dell'intervento prospettato con la Scia, nel senso, dunque, che entrambe debbono essere legittimate dal medesimo titolo. "

- "l'intervento deve comunque risultare "**neutro**" sotto il profilo dell'impatto sul territorio nella sua dimensione fisica."

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ **CONCETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: CONCETTO DELICATO**

“il superamento di uno solo di questi limiti comporterebbe di per sé solo la qualificazione dell'intervento come “nuova costruzione”...”

“anche a seguito dell’eliminazione del vincolo della sagoma (fatti salvi gli immobili vincolati) in forza del d.l. n. 69 del 2013 (convertito in legge n. 98 del 2013), che l’esistenza di un “nesso di continuità” tra il fabbricato preesistente e quello risultante dall’intervento sia un requisito essenziale della “ristrutturazione ricostruttiva”, la cui mancanza induce a qualificare l’attività edilizia come “nuova costruzione” (tra le tante, Cons. Stato, sez. VI, 11 maggio 2023, n. 4794, relativa a un caso in cui l’edificio nuovo era «traslato in maniera significativa» rispetto a quello precedente; sez. II, 6 marzo 2020, n. 1641, inerente un’ipotesi di demolizione di un garage con ricostruzione di un edificio diverso per materiale utilizzato e per l’aumento della quota d’imposta; nonché, di recente – ma comunque con riferimento a una fattispecie alla quale era ancora applicabile l’art. 3 del t.u. dell’edilizia nella versione precedente alle modifiche apportate dal d.l. n. 76 del 2020, convertito in legge n. 120 del 2020 – Cons. Stato, sez. IV, 3 aprile 2025, n. 2857; nella giurisprudenza penale, tra le molte, Cass. pen., sez. III, 10 gennaio 2020, n. 280338, secondo cui nella “ristrutturazione” non si può prescindere dalla necessità che venga conservato l’immobile preesistente «del quale – a prescindere dalla identità di sagoma – deve essere comunque garantito il recupero»)”

Tratto da Consiglio di Stato (Sezione Seconda) Sentenza 4 novembre 2025 n.08542/2025

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ PRESUPPOSTI

Cogenti:

- esistenza di una area che sia **urbana e degradata**
- destinazione d'uso “*diversa da quella agricola*”
- all'esterno di “ambiti individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell' articolo 24 della l.r. 56/1977, oppure limitati alla riqualificazione degli edifici realizzati dopo il 1950, nel rispetto delle altezze dei fronti e dei caratteri tipologici e dimensionali del tessuto storico circostante;
- **comporti** “miglioramento della qualità urbanistica, architettonica, ambientale, energetica e sociale “ (protocollo Itaca)

... e suggeriti:

- aumentare l'attrattività sociale ed economica
- garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, di servizi e attrezzature innovative al territorio
- assicurare la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ **CHI FA COSA**

I comuni [che] individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica, paesaggistica e di deimpermeabilizzazione dei suoli

I soggetti privati che possono proporre gli ambiti di territorio “mediante la presentazione di progetti da inserire nei programmi di rigenerazione urbana”

Le comunità interessate dalla realizzazione degli interventi che sono coinvolti in “azioni partecipative di consultazione preventiva”

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ TIME IS MONEY

I comuni definiscono i tempi entro cui concludere la consultazione preventiva e pubblicare gli esiti del dibattito.

Utilizzo della variante semplificata ai sensi dell'articolo 17 bis comma 5 della L.R.56/77

“5. Per i **progetti** relativi ad interventi finanziati con fondi europei, statali o regionali, erogati attraverso la programmazione regionale, nonchè **nei casi previsti dalla deliberazione legislativa approvata dal Consiglio regionale il 25 settembre 2018 (Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana e per i procedimenti di rilocalizzazione previsti all'articolo 30 bis)**, le varianti urbanistiche eventualmente necessarie seguono la procedura di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) e e); la variante è ratificata dal consiglio del comune o dei comuni interessati nella prima seduta utile, pena la decadenza; la variante è efficace in seguito alla pubblicazione sul bollettino ufficiale della Regione.”

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ **TIME IS MONEY**

Il comma 2 a) in particolare evidenzia un **presupposto formale essenziale**:

2. Nel caso in cui le iniziative di interesse pubblico, attuate attraverso gli accordi di programma di cui all' articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), comportino variazioni allo strumento urbanistico, si applica il seguente procedimento:

a) **il soggetto proponente l'opera o l'intervento**, pubblico o privato, **presenta la proposta, comprensiva degli elaborati della variante urbanistica** e, ove necessario, degli elaborati di natura ambientale;

Il progetto edilizio e urbanistico!

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ LE PROFESSIONALITA' IN GIOCO

Art. 79. LR 56/77
(Progettazione degli Strumenti Urbanistici)

1. Gli incarichi esterni per la redazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi sono conferiti dai comuni ad esperti con laurea magistrale in pianificazione territoriale urbanistica e paesaggistico-ambientale, in urbanistica, in architettura e in ingegneria, con specifica competenza urbanistica, eventualmente integrati da esperti nelle discipline coinvolte nella predisposizione degli stessi.

LR 16/2018

Alessandro MOLA | Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte

TIMELINE

1) Consultazione

2) Approvazione dei **programmi** di rigenerazione urbana, sociale, architettonica, paesaggistica e di deimpermeabilizzazione dei suoli

3) Variante semplificata

4) Rilascio **titolo abilitativo**

Seppur con casistiche differenziate, riscontrabili nei commi sopra citati, le Varianti Semplificate **seguono un iter** così riassumibile:

1. Il soggetto proponente presenta la proposta di intervento, comprensiva degli elaborati di variante urbanistica ed ambientali
2. Il responsabile del procedimento verifica la procedibilità tecnica della proposta e la completezza degli atti ricevuti
3. Se la verifica è positiva, il responsabile del procedimento convoca la Conferenza di Servizi, formata da Comune, Provincia, Regione
4. La Conferenza di Servizi si esprime in 30 giorni
5. Nel caso di parere positivo o positivo con condizioni, il responsabile del procedimento pubblica il progetto sul sito informatico del Comune per 15 gg + 15 gg per le osservazioni
6. La Conferenza di Servizi valuta le osservazioni e si esprime definitivamente nei successivi 30 gg
7. La Variante è definitivamente approvata dal Consiglio Comunale (con DCC)
8. La Variante entra in vigore con la pubblicazione della DCC sul BURP

Per quanto attiene alla VAS:

- c) I diversi tipi di Variante Semplificata sono sottoposti a verifica preventiva di assoggettabilità alla VAS, a cura del Comune, ove dotato di Organo Tecnico (comma 8 e comma 10; art. 3bis, comma 7)
- d) I commi 11 e 12 riportano i casi di esclusione automatica dalla VAS

SINTESI DEI TEMPI

Convocazione della Conferenza di Servizi: momento 0

Durata della Conferenza (1° seduta): 30 gg

Pubblicazione ed osservazioni: 30 gg

Durata della Conferenza (2° seduta): 30 gg

Approvazione in Consiglio Comunale: prima seduta utile

DURATA TEORICA DELL'ITER: 90 giorni + seduta del Consiglio Comunale

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ MA COSA CI GUADAGNO?

Tipi di premialità	% di incremento su volume o superficie preesistente
Limite massimo base (comma 2)	30
Concorso di progettazione (comma 3)	10
Riduzione superficie impermeabilizzata almeno del 20 per cento (comma 4)	5
Bonifica del suolo (provvedimento della Giunta regionale in fase di revisione) (comma 4)	5
Totale massimo	50

Approfondimenti tecnico-giuridici in merito alle modalità di calcolo e ragioni di proporzionalità dell'incentivo portano a considerare che le premialità indicate ai commi 2, 3 e 4 siano da sommarsi in senso aritmetico

E' tuttavia fatto salvo il “rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto” (art. 5), i disposti dell’articolo 7 del D.M. 1444/68 (Limiti di densità edilizia) e dell’articolo 23 della L.R. 56/77 “Densità territoriali e densità fondiari minime e massime nelle zone residenziali”

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ ... E IL VOLUME DOVE LO METTO?

5. La ricostruzione di cui al comma 1 **può** avvenire sullo stesso lotto funzionale, **nel rispetto delle caratteristiche tipologiche del contesto.**

....altrimenti è rilocalizzabile in tutto o in parte purchè gli interventi "*siano compresi nello strumento urbanistico generale con una destinazione d'uso diversa da quella agricola*" (comma 2 dell'articolo 14 della legge regionale 7 del 2022") e si abbia la disponibilità anche dell'area di "atterraggio" in quanto l'intervento è presieduto da un progetto.

E' quindi da escludersi l'"accantonamento" della premialità "per usi futuri".

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ CHECK LIST

- c) L'area di "decollo" è un'area "urbana" ? (comma 1)
- d) L'intervento è in area individuata ai sensi dell'articolo 24 della l.r.56/77 e l'edificio è successivo al 1950 e nel rispetto della altezze dei fronti e dei caratteri tipologici e dimensionali del tessuto storico circostante? (comma 8)
- e) L'area di "decollo" è un'area "degradata" ?
- f) La destinazione d'uso delle aree di intervento è diversa da quella agricola
- g) L'intervento aumenta l'attrattività sociale ed economica ?
- h) L'intervento rispetta le normative di settore in materia di commercio di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e smi?
- i) L'intervento garantisce una rete di servizi commerciali al cittadino? 3414 del 29 ottobre 1999 e smi?
- i) L'intervento garantisce una rete di servizi commerciali al cittadino?

LR 16/2018

Alessandro MOLA | *Responsabile Settore Urbanistica Piemonte Occidentale - Regione Piemonte*

■ CHECK LIST

- j) L'intervento prevede la deimpermeabilizzazione ? (titolo del programma)
- k) Gli esiti del dibattito sono stati pubblicati ?
- l) L'intervento di decollo è legittimo ?
- m) L'oggetto di rigenerazione è incongruo per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante?
- n) Premialità prevista in base al volume o superficie preesistente (non all'indice urbanistico previsto): _____ < 30% (o casi comma 3 e 4) (comma 2)
- o) L'eventuale ricostruzione rispetta le caratteristiche tipologiche del contesto?
- p) L'area di atterraggio è prioritariamente area di rigenerazione urbana ? O altra area ?
- q) L'intervento ossequia il "protocollo Itaca" ai sensi della DGR 16 novembre 2018 n. 43-7891?
- r) L'intervento è presidiato da convenzione preventiva (non obbligatoria) ? (comma 10)

LR 16/2018

Antonio TRIFIRO' | *Esperto Giuridico – Regione Piemonte*

I pareri giuridici

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/territorio/urbanistica/pareri-urbanistico-edilizi>

<https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2025-12/Recupero%20rustici%2C%20nuovi%20orizzontamenti%20nella%20sagoma.pdf>

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/territorio/edilizia/regolarizzazione-sottotetti>

LR 16/2018

Antonio TRIFIRO' | *Esperto Giuridico – Regione Piemonte*

I pareri giuridici

<https://www.regione.piemonte.it/web/sites/default/files/media/documenti/2025-12/Recupero%20rustici%2C%20nuovi%20orizzontamenti%20nella%20sagoma.pdf>

In particolare, chiede il Comune: “E’ ragionevole supporre che, essendo la legge regionale in oggetto emanata per ridurre l’uso del suolo mediante il riuso e la riqualificazione dell’edificato esistente, in deroga agli indici o parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRGC ed ancora essendo gli interventi di recupero dei rustici classificati quali restauro e risanamento conservativo ovvero ristrutturazione edilizia, ai sensi dell’art. 13, terzo comma, lettere c) e d) della legge urbanistica regionale 56/1977, il legislatore non abbia ritenuto necessario esplicitare la possibilità di creare nuovi orizzontamenti poiché tale facoltà è implicita nella stessa genesi della normativa”

In conclusione, alla luce di tutto quanto sopra espresso, vi sono elementi coerenti e concordanti per ritenere che possa essere ammessa la realizzazione di un nuovo orizzontamento all’interno della sagoma del rustico esistente; ciò proprio in virtù sia dell’intervento di ristrutturazione edilizia come esaminato sia del riferimento al solo decoro dei prospetti, senza ulteriori condizioni riferite.

LR 16/2018

Antonio TRIFIRO' | *Esperto Giuridico – Regione Piemonte*



I pareri giuridici

<https://www.regione.piemonte.it/web/temi/ambiente-territorio/territorio/edilizia/regolarizzazione-sottotetti>

Alla luce di quanto sopra riportato, il dubbio sorto sulla possibile applicazione dell'articolo 6 della lr 16/2018, ovvero se si possa procedere al recupero a fini abitativi del sottotetto nel caso in cui in esso siano state eseguite opere abusive quali tramezzi, scale, opere di finitura, appare potersi ricondurre a quanto a suo tempo chiarito con la circolare del Presidente della Giunta regionale 25-01-1999, n. 1/PET - Legge regionale 6 agosto 1998, n. 21 (Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti), pubblicata sul B.U.R. 27-01-1999, n. 4.

Per concludere, deve essere chiaro che il riferimento all'impossibilità di effetti sananti di opere realizzate abusivamente nei sottotetti va inteso che non era e non è possibile invocare la norma regionale sul recupero a fini abitativi di sottotetti per ottenere effetti sananti relativamente ad opere abusive in essi realizzate; prima occorre regolarizzare tali opere secondo le ordinarie disposizioni nazionali vigenti in materia e, successivamente, se tutte le altre condizioni sono soddisfatte, è possibile ottenere il recupero del sottotetto ai sensi della norma regionale in questione.

LR 16/2018

Antonio TRIFIRO' | *Esperto Giuridico – Regione Piemonte*



DGR destinazioni d'uso compatibili e complementari

Aggiornamento della Deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2021, n. 3-3671

Legge regionale 16/2018, articolo 5, comma 12. Approvazione della matrice di compatibilità e complementarietà per i mutamenti delle destinazioni d'uso negli edifici oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia con le premialità ivi previste.

Le modifiche:

- introduzione della destinazione “logistica”
- incremento della compatibilità e complementarietà fino ad un massimo del 50% della superficie o del volume dell'edificio esistente oggetto d'intervento

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO

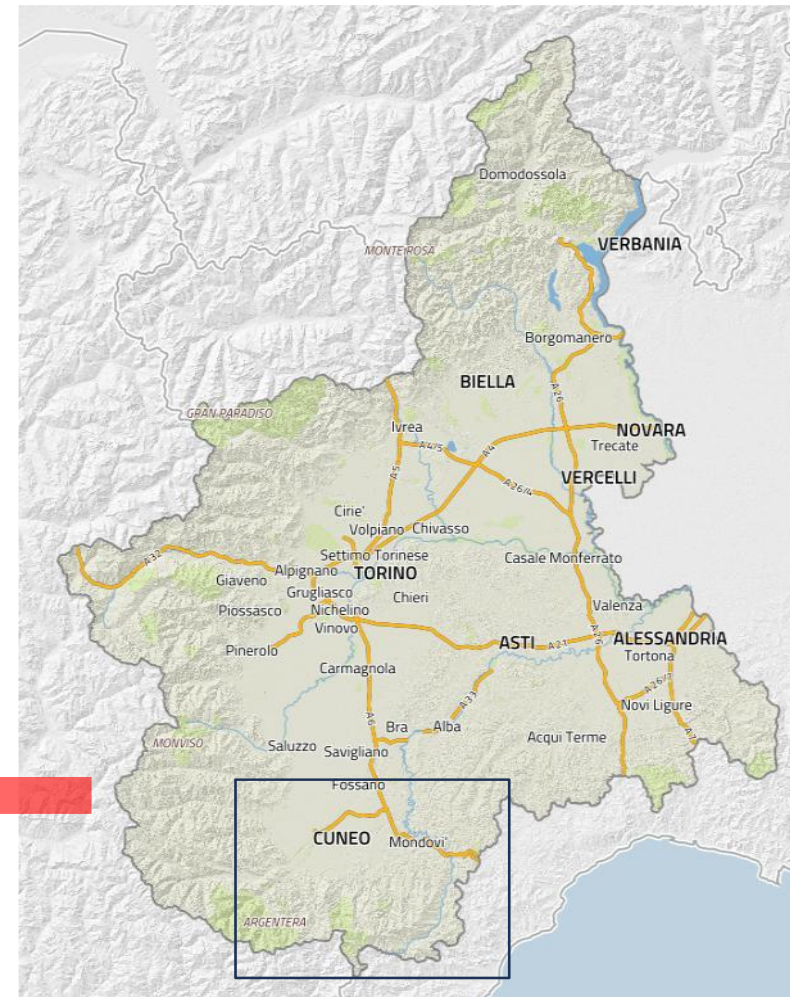
■ *Comune di Beinette (CN) – Intervento di Rigenerazione Urbana*

Lorenzo BUSCIGLIO – Sindaco

Daniele MUSSO – Ufficio Tecnico

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO

**Intervento di rigenerazione
urbana (art. 12, L.R. 16/2018)
con variante semplificata
(art. 17 bis, comma 5, L.R.
56/1977)
approvato nel comune di
Beinette**



fonte: geoportale Piemonte, sezione mappe

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO

L'intera procedura si è articolata in 4 fasi:

1) AVVISO PUBBLICO CONSULTIVO

(art. 12, comma 1, L.R. 4/10/2018, n. 16)

1. **Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate** e lo sviluppo di ambiti strategici, anche per aumentarne l'attrattività sociale ed economica e garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, di servizi e attrezzature innovative al territorio, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano, **i comuni individuano ambiti di territorio** su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica, paesaggistica e di deimpermeabilizzazione dei suoli, **tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità** interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati.

Con l'obiettivo di porre in campo azioni mirate alla riqualificazione di aree urbane degradate, in data **10/12/2021** il Comune ha pubblicato un avviso di consultazione preventiva partecipativa, per la raccolta di manifestazioni di interesse, finalizzato all'individuazione degli ambiti da sottoporre a rigenerazione urbana, dettando linee d'indirizzo, requisiti e contenuti richiesti.

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO

A seguito dell'azione promossa, è pervenuta una “proposta di progetto” riguardante l'area dismessa occupata dall'ex albergo dei “Bagienni”, edificato nel 1970, utilizzato da prima come “albergo”, poi locale di intrattenimento “discoteca”, “ristorante” e in ultimo “Centro di Accoglienza durante l'emergenza migranti”. Chiuso definitivamente nel 2019, il degrado - seppur non ancora così evidente - iniziava a manifestare i propri effetti in particolare se valutato in relazione alla:

peculiare posizione geografica, quale ambito strategico di ingresso principale al centro abitato (porta urbana), nonché luogo di passaggio e snodo della viabilità da/verso Mondovì, Peveragno, Chiusa di Pesio



LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO

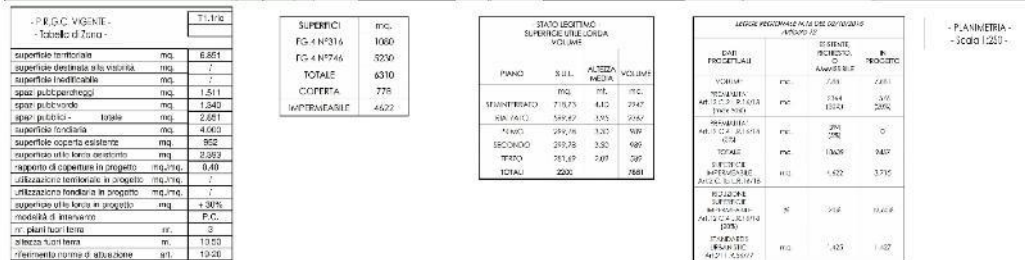
percezione negativa da parte della popolazione, in quanto divenuto simbolo di abbandono, incuria, scarso decoro ed igiene

potenziale pregiudizio per la salute e sicurezza urbana, in quanto area verde abbandonata con ricettacolo di rifiuti

tipologia edilizia datata ed incoerente con il contesto

condizioni strutturali, costruttive, distributive e funzionali interne al fabbricato tali da renderlo di fatto difficilmente riutilizzabile





idea progettuale

ANCE | PIEMONTE VALLE D'AOSTA
 CONFINDUSTRIA PIEMONTE

Con il patrocinio di:
**REGIONE PIEMONTE**
ance
Piemonte

FEDERAZIONE INTERNAZIONALE DEGLI ORDINI
DEI ARCHITETTI RAPPRESENTANTI ITALIANI E CONGRUENTI
DEL PIEMONTE E DELLA REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

In collaborazione con:
**FIOPA**

ORDINE
ARCHITETTI
TORINO

ordine
hit
Arc



LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO

2) INDIVIDUAZIONE AMBITO DI TERRITORIO

(art. 12, comma 1, L.R. 4/10/2018, n. 16)

1. Al fine di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate e lo sviluppo di ambiti strategici, anche per aumentarne l'attrattività sociale ed economica e garantire una rete di servizi commerciali al cittadino, di servizi e attrezzature innovative al territorio, assicurando la massima integrazione tra rete distributiva e ambiente urbano, **i comuni individuano ambiti di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica, paesaggistica e di deimpermeabilizzazione dei suoli**, tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi e di concerto con gli operatori privati.

Valutata la rispondenza ai requisiti previsti dall'art. 12, comma 1 della L.R. 16/2018:

- la presenza di area "urbana", "degradata" e "strategica" per il Paese;
 - la destinazione d'uso, diversa da quella agricola;
 - l'edificio è legittimamente costruito ed anche inutilizzato;
 - l'edificio è incongruo, per dimensioni o tipologie, con il contesto edilizio circostante;
 - l'intervento prevede la deimpermeabilizzazione di parte dell'area;
 - la ricostruzione rispetta le caratteristiche tipologiche del contesto edilizio urbano circostante;
- l'intervento persegue il miglioramento della qualità urbanistica, architettonica, ambientale, energetica e sociale, aumentando l'attrattività sociale ed economica del Paese e garantendo l'utilizzo di una rete di servizi commerciali al cittadino;

il Consiglio comunale il **26/01/2022** individua l'area come **"ambito di territorio su cui promuovere programmi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli"**

comma **11**. Gli interventi di cui al presente articolo, **ove comportano variazione dello strumento urbanistico generale, sono approvati con la procedura di cui all'art. 17 bis, comma 5, L.R. 56/77**

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO

3) VARIANTE URBANISTICA SEMPLIFICATA

(art. 17 bis, comma 5, L.R. 5/12/1977, n. 56)

5. *le varianti urbanistiche seguono la procedura di cui al comma 2, lettere a), b), c), d) e e);*

a) *il soggetto proponente l'opera o l'intervento, pubblico o privato, presenta la proposta, comprensiva degli elaborati della variante urbanistica e, ove necessario, degli elaborati di natura ambientale;*

12/08/2022 proposta di variante semplificata al P.R.G.C., comprensiva degli elaborati di variante urbanistica, del progetto di tipo sintetico relativo all'intervento, del documento tecnico per la fase di verifica di V.A.S.

b) *l'amministrazione competente individua il responsabile del procedimento, che, verificata la procedibilità tecnica della proposta e la completezza degli atti ricevuti, convoca la conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater e 14 quinquies della legge 241/1990 e delle altre normative di settore;*

convocazione conferenza dei servizi per

**“Interventi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli”
ai sensi dell'art. 12, L.R. 4/10/2018, n. 16 e s.m. ed i.**

con annessa variante semplificata ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m. ed i.

c) *la conferenza di servizi si esprime in via ordinaria entro trenta giorni dalla prima seduta; alla conferenza partecipano il comune o i comuni interessati, la provincia, la città metropolitana e la Regione, la quale si esprime tramite il proprio rappresentante unico; partecipano altresì gli altri enti e soggetti previsti dalla l. 241/1990 e dalle altre normative di settore;*

22/9/2022 1ª Conferenza di Servizi in 1ª seduta

5/12/2022 1ª Conferenza di Servizi in 2ª seduta

12/1/2023 2ª Conferenza di Servizi

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO

d) nel caso di espressione positiva o positiva con condizioni, la conferenza dà mandato al responsabile del procedimento per la pubblicazione del progetto dell'intervento, della conseguente variante urbanistica, comprensiva delle eventuali condizioni poste dalla conferenza, sul sito informatico degli enti interessati per quindici giorni consecutivi; entro i successivi quindici giorni è possibile presentare osservazioni;

recepimento "osservazioni e contributi" degli Enti coinvolti

08/2/2023 esclusione dalla procedura di V.A.S.

21/2/2023 pubblicazione proposta di variante semplificata per trenta giorni (senza osservazioni)

e) la conferenza valuta le osservazioni eventualmente pervenute e si esprime definitivamente in via ordinaria entro i successivi trenta giorni;

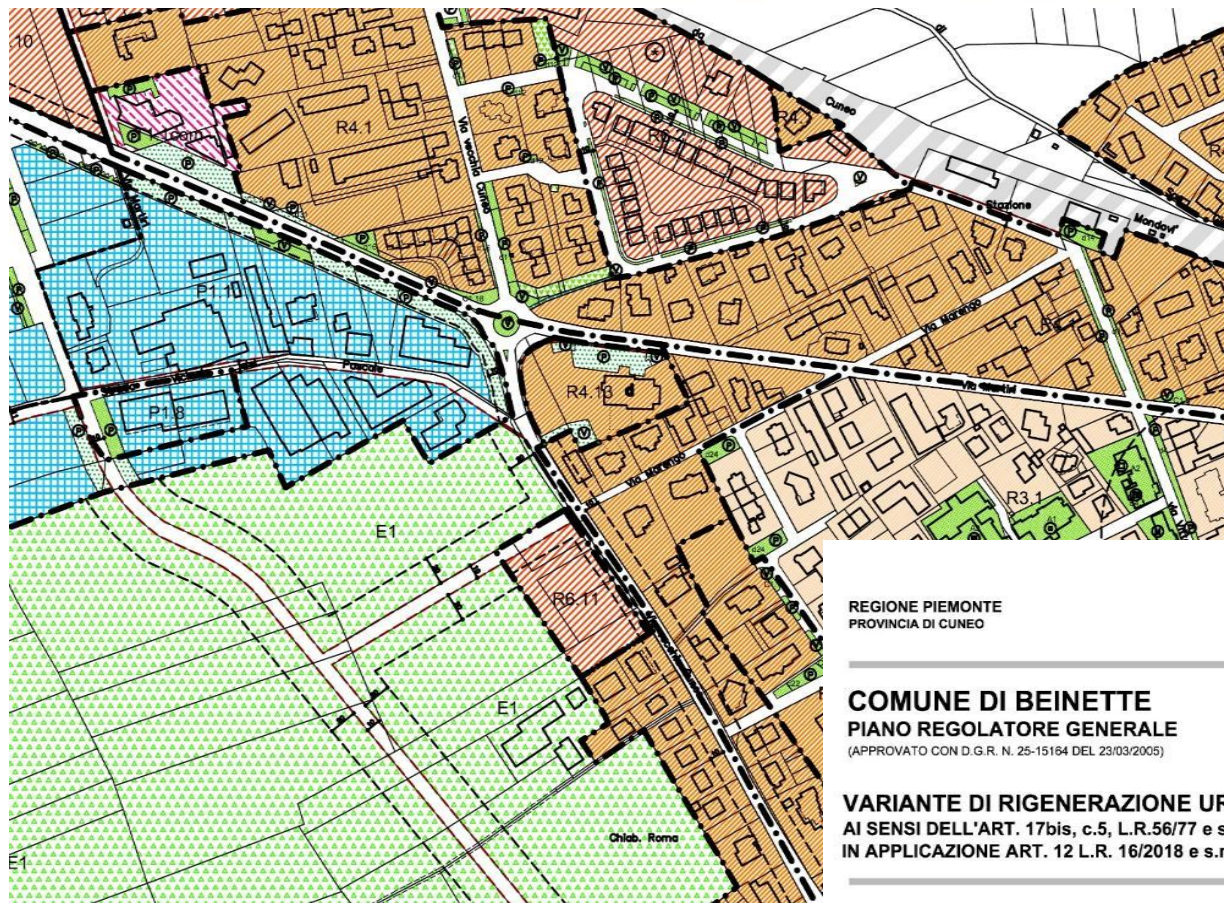
02/5/2023 3^a Conferenza di Servizi (esaurita la fase delle conferenze)

a norma dell'art. 17 bis, comma 5, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m. ed i., la variante deve essere ratificata dal consiglio del comune nella prima seduta utile, pena la decadenza, pertanto

31/5/2023 il consiglio comunale **approva la variante semplificata** ai sensi dell'art. 17 bis, comma 5, L.R. 56/77 **ed il progetto dell'intervento** per la realizzazione di "Interventi di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli" ai sensi dell'art. 12, L.R. 16/2018

(tempo di approvazione della variante urbanistica semplificata = **meno di 10 mesi**)

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO



REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO

COMUNE DI BEINETTE
PIANO REGOLATORE GENERALE
(APPROVATO CON D.G.R. N. 25-15164 DEL 23/03/2005)

VARIANTE DI RIGENERAZIONE URBANA 2022
AI SENSI DELL'ART. 17bis, c.5, L.R.56/77 e s.m.i.
IN APPLICAZIONE ART. 12 L.R. 16/2018 e s.m.i.

LEGENDA TAVOLE DI PROGETTO P.R.G.

scala 1:2.000

LEGENDA

- Delimitazione area normativa
- R** AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 - R1** Complessi di interesse storico-artistico-ambientale
 - R2** Complessi di vecchio impianto di interesse ambientale
 - R3** Aree di recente edificazione a capacità insediativa esaurita
 - R4** Aree di recente edificazione a capacità insediativa residua
 - R5** Aree di completamento
 - R6** Aree di nuovo impianto

cartografia di P.R.G.

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO

17 Area R4.13

Sull'area appositamente perimetrata ed individuata con sigla R4.13 (definita in sede di variante urbanistica denominata "Variante di rigenerazione urbana 2022"), è consentito l'intervento di "rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di deimpermeabilizzazione dei suoli" ex art. 12, L.R. 4/10/2018, n. 16 e s.m. ed i. prevedendo la demolizione degli attuali volumi e la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale (sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art.8, c1. lettere a), b1) limitatamente alle attività artigianali di servizio quali le attività di parrucchiere, calzolaio, i servizi per l'igiene e la pulizia e similari, c4), c5), c7) ed e1). L'individuazione dell'area di rigenerazione, proposta con nota pervenuta al prot. Comunale n. 8905 del 03/12/2021, ha trovato accoglimento con Deliberazione di Consiglio Comunale nr. 2 del 26/01/2022 in applicazione dell'art. 12 della Legge Regionale n.16 del 04 ottobre 2018 e s.m.i. "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana".

Le quantità edificatorie ed i parametri edilizi sono fissati all'interno della specifica tabella di zona; in particolare la volumetria realizzabile deriva da quella esistente a cui sono sommate le premialità derivanti dall'applicazione dell'art. 12 della L.R. 16/18 richiamata, nella fattispecie una premialità prevista in base al volume preesistente (non all'indice urbanistico previsto) del 20%.

La proposta progettuale architettonica allegata alla variante urbanistica (Variante di rigenerazione urbana 2022) non si intende vincolante in quanto potrà subire limitate modifiche non comportanti comunque variante allo strumento urbanistico approvato.

Si richiama altresì l'applicazione delle normative di settore di carattere sovraordinato ed in particolare del disposto di cui all'art.16, c.4, let. d-ter) del D.P.R. 380/01 e s.m.i. ed il "protocollo Itaca" (D.G.R. 16/11/2018, n. 43-7891 e s.m. ed i.).

L'attuazione dell'area oggetto del presente normato è subordinata a Permesso di Costruire Convenzionato (ex art. 49, L.R. 5/12/1977, n. 56 e s.m. ed i.) al fine di disciplinare:

- la definizione della dismissione / asservimento e/o parziale monetizzazione delle aree a servizi quantificate in tabella di zona, e topograficamente individuate, ovvero quelle derivanti dall'applicazione di normative di settore specifiche (a titolo esemplificativo commercio, etc...);
- la realizzazione di eventuali urbanizzazioni / infrastrutture necessarie;
- le opere di mitigazione previste per l'area in sede di procedure di VAS, afferenti anche all'edificio esistente;
- la verifica delle condizioni dettate dall'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 12 della L.R. 16/2018;
- tutte le questioni necessarie in ambito edilizio, urbanistico, tributario, giuridico, etc... che si rendano necessarie.

tabella di zona

		R4.13					
superficie territoriale	mq.	6.310					
superficie destinata alla viabilità	mq.	80					
superficie inedificabile	mq.	/					
spazi pubblici previsti: a	mq.	/					
b	mq.	/					
c	mq.	582					
d	mq.	845					
totale	mq.	1.427					
superficie fondiaria complessiva	mq.	4.803					
superficie fondiaria compromessa	mq.	4.803					
superficie fondiaria libera	mq.	/					
volume complessivo esistente	mc.	7.881					
densità fondiaria esistente	mc./mq.	1,64					
densità fondiaria prevista	mc./mq.	/					
volume in progetto	mc.	1.576					
totale volume realizzabile in zona	mc.	9.457					
cap. res. attuale: permanente	nr. ab.	/					
turistica reale	nr. ab.	/					
turistica teorica	nr. ab.	/					
in p.l. albergh.	nr. ab.	79					
cap. residenziale aggiuntiva	nr. ab.	16					
cap. res. compl. teorica prev.	nr. ab.	95					
densità territoriale prevista	mc./mq.	*					
rapporto di copertura	%	50					
altezza massima	ml.	11,00					
nr.piani fuori terra (abitabili/accessori)	nr.	3 + 1					
modalità di intervento		P.C.C.					
rif. prescrizioni norme di attuazione	art.	13 - 17 - 41					

* Area oggetto di applicazione art.12 L.R. 16/2018 a s.m.i. (volume esistente più permeabilità come da Variante Semplificata 2022)

estratto Norme di Attuazione

TOTALE STANDARDS M.Q. 1427
 VERDE M.Q. 382
 PARCHIEGGIO M.Q. 845

1:250

ANCE | PIEMONTE VALLE D'AOSTA | CONFINDUSTRIA PIEMONTE

Con il patrocinio di:

REGIONE PIEMONTE

FEDERAZIONE INTERREGIONALE DEGLI ORDINI
DEGLI ARCHITETTI RAPPRESENTANTI I CONSUMATORI E I CONTRATTISTI
DEL PIEMONTE E DELLA REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

In collaborazione con:

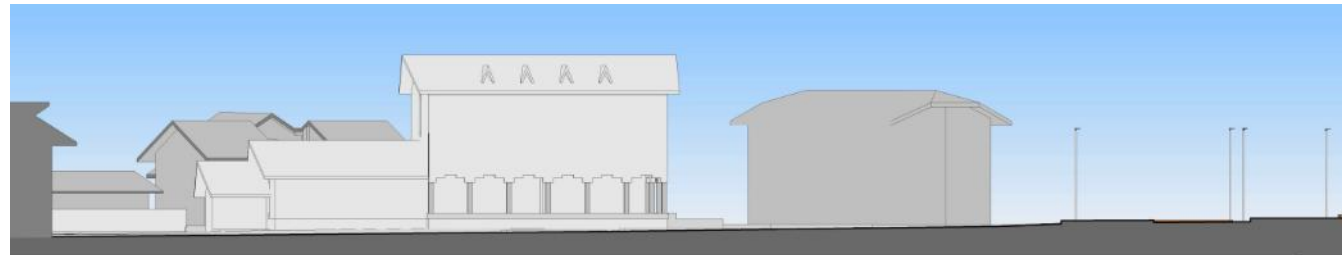
FIOPA

ordine degli INGEGNERI TORINO

ordine degli ATTORNI

Collegio Ingegnieri

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO



prospetti

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO

4) PERMESSO DI COSTRUIRE COVENZIONATO

(art. 49, comma 4, L.R. 5/12/1977, n. 56)

4. **Il permesso di costruire** relativo ad interventi complessi o che richiedono opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o che comportano il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere di urbanizzazione o per la dismissione di aree, **può essere subordinato alla stipula di una convenzione**, il cui schema è approvato dalla giunta comunale o alla produzione di un atto di impegno unilaterale del richiedente **che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.**

14/10/2023 richiesta di permesso di costruire convenzionato per demolizione dei volumi esistenti, costruzione di 2 condomini di 12 unità abitative ciascuno e 5 unità a schiera, con sistemazione dell'intera area urbanistica

il progetto

- assume quale riferimento gli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 30-13616 del 22/03/2010
- garantisce la sostenibilità energetico-ambientale
- il raggiungimento dello standard "Protocollo Itaca" (D.G.R. 16/11/2018, n. 43-7891): punteggio 2,73 (minimo 2,5)

comprende

- le misure mitigative quali fasce verdi filtro rispetto alla viabilità pubblica sia sulle aree da destinare a spazi pubblici che privati
- la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche
- l'invarianza idraulica
- la superficie da mantenere permeabile (non inferiore al 30 % della superficie territoriale)

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO

dati progettuali

superficie territoriale mq 6.310
volume esistente (destinazione turistico- ricettiva) mc 7.881 (4 piani fuori terra + 1 interrato)

+

sommato alla premialità del 20 %

=

volume in progetto (destinazione residenziale) mc 9.457 (3 piani abitabili f.t.)

aree a servizi in progetto mq 1.427 (parcheggio e verde):
mq 845 parcheggio ad uso pubblico (con pavimentazione drenante)
mq 182 verde ad uso pubblico
mq 400 monetizzazione dell'equivalente

aree per viabilità pedonale in cessione mq 80
percentuale di depermeabilizzazione 21 %

il **29/12/2023** rilascio del permesso di costruire convenzionato per l'intervento di rigenerazione urbana, sociale, architettonica e di depermeabilizzazione dei suoli
(tempo di rilascio = **75 giorni**)

nuovo assetto urbanistico generale dell'intero ambito
29 unità abitative

(circa 100 abitanti teorici previsti)

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO



estratto di
mappa con
indicazione
degli edifici
in progetto



estratto di
P.R.G. con
indicazione
degli edifici
in progetto

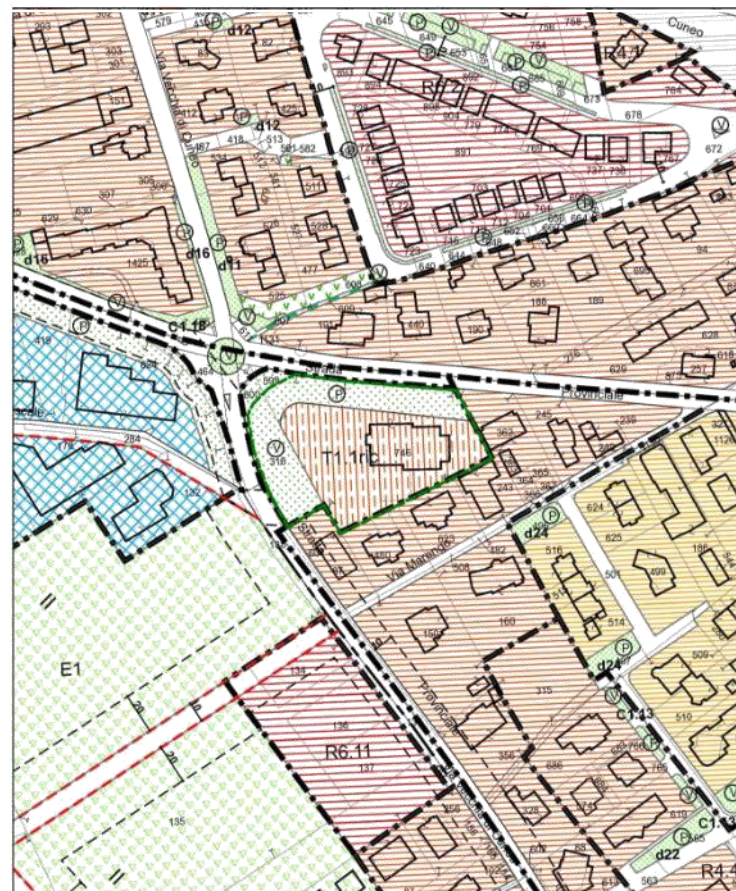


LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO



- ESTRATTO DI MAPPA N.C.T. -
- COMUNE DI BEINETTE - FG. 4 -
- Scala 1:2.000 -

 - PERIMETRO AMBITO PROPOSTO
 - FABBRICATO ESISTENTE



- ESTRATTO DAL VIGENTE P.R.G.C. -
- COMUNE DI BEINETTE -
- Scala 1:2.000 -

 - PERIMETRO AMBITO PROPOSTO

la consistenza catastale
comprende l'intera
area urbanistica
con destinazione
terziaria

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO



pianta piano terreno



pianta piano primo



pianta piano secondo

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO



viste di progetto



LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO



viste di progetto

LA LR 16/2018: UN ESEMPIO CONCRETO



stato d'avanzamento dei lavori



ORE 11:40

AGGIORNAMENTO SULLA REVISIONE DELLA LR 56/1977

■ Il processo di partecipazione e le prospettive

Giovanni PALUDI | *Vicedirettore della Direzione Ambiente, Energia e Territorio
Regione Piemonte*

AGGIORNAMENTO SULLA REVISIONE DELLA LR 56/1977

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*



IL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

Riunioni in plenaria: **29 gennaio 2025 - 2 aprile 2025**

Raccolta ed analisi dei contributi dei soggetti consultati

ANCE Piemonte

ANCI Piemonte

ANPCI

ASPESI Torino

COLDIRETTI Piemonte

CONFCOMMERCIO Piemonte

Comitato Regionale dei COLLEGI GEOMETRI e GEOMETRI LAUREATI

Federazione APPC Piemonte/Valle d'Aosta

UNCEM

CONFINDUSTRIA Piemonte

AGGIORNAMENTO SULLA REVISIONE DELLA LR 56/1977

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*



IL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

IL TAVOLO DI CONFRONTO, suscettibile di integrazioni, è composto da:

Associazione nazionali dei comuni italiani - Regione Piemonte (**Anci** Piemonte), Unione nazionale dei comuni delle comunità e degli enti montani Delegazione Piemontese (**Uncem**), Segretariato regionale e le **Soprintendenze** piemontesi, Unione industriali Torino, **Confindustria** Piemonte, **Confcommercio** Piemonte, Associazione nazionale dei costruttori edili - Unione Edilizia del Piemonte e della Valle d'Aosta (**Ance** Piemonte), Associazione nazionale piccoli comuni italiani - Regione Piemonte (**Anpci** Piemonte), Unione province d'Italia - Regione Piemonte (**UPI** Piemonte), Autonomie locali italiane (**ALI**), **Rete Nazionale delle Professioni dell'area Tecnica e Scientifica**, **Aspesi** Unione Immobiliare - Associazione Nazionale tra le Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare, **Federazione Ordini Architetti, Federazione Ordini Ingegneri, Federazione Collegi Geometri, Ordine Geologi del Piemonte**, Istituto Nazionale di Urbanistica (**INU**), Confederazione Nazionale Coltivatori Diretti – Regione Piemonte (**Coldiretti** Piemonte), Confederazione Generale dell'Agricoltura Italiana – Regione Piemonte (**Confagricoltura** Piemonte), Federazione delle Associazioni Italiane Alberghi e Turismo (**Federalberghi**), Associazione Piccole e medie imprese di Torino e Provincia (**Api** – Torino e Provincia), Associazione nazionale di imprese cooperative (**Legacoop** Piemonte), **Legambiente, Federazione Nazionale Pro Natura, Italia Nostra**

Riunioni in plenaria: **10 settembre 2025 - 14 aprile 2026**

Raccolta ed analisi dei contributi dei soggetti partecipanti

AGGIORNAMENTO SULLA REVISIONE DELLA LR 56/1977

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ IL PROCESSO DI PARTECIPAZIONE

Nei mesi di NOVEMBRE e DICEMBRE hanno avuto luogo **INCONTRI TEMATICI** di approfondimento su vari temi:

agricoltura, ambiente, commercio, edilizia, tutela del patrimonio culturale, urbanistica

Dal confronto sono emerse priorità chiare, che abbiamo tradotto in obiettivi strategici:

- garantire una maggiore **flessibilità** nell'applicazione delle norme del Piano Regolatore
- **semplificare** le procedure per l'approvazione delle varianti urbanistiche
- aggiornare le **normative di settore**
- promuovere un efficace contenimento del **consumo di suolo** e disciplinare le **compensazioni** e la **perequazione**
- aggiornare gli **standard** urbanistici
- realizzare un **riordino** normativo in materia edilizia

Si è pertanto ipotizzato di agire su due fronti ovvero **INIZIALMENTE PROCEDERE CON UN RIORDINO NORMATIVO IN TEMA DI EDILIZIA** al fine di avere un numero ristretto di leggi di riferimento e **CONTESTUALMENTE PROSEGUIRE L'ITER DI REVISIONE DELLA L.R. 56/77**

AGGIORNAMENTO SULLA REVISIONE DELLA LR 56/1977

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ LE PROSPETTIVE: LA REVISIONE DELLA LEGGE

OBIETTIVI PRINCIPALI

- SOSTENIBILITÀ
- NUOVA DISCIPLINA DELLE PROCEDURE E DEI CONTENUTI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI
- DOTAZIONI TERRITORIALI, PEREQUAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA
- ADEGUAMENTO ALLE DISPOSIZIONI SOPRAVVENUTE E DI SETTORE

AGGIORNAMENTO SULLA REVISIONE DELLA LR 56/1977

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ **LE PROSPETTIVE: LA REVISIONE DELLA LEGGE** ARTICOLI OGGETTO DI MODIFICA O NUOVO INSERIMENTO

Art. 12. (Contenuti del Piano Regolatore Generale)

Art. 13. (**Disciplina operativa** del Piano Regolatore Generale)

Art. 14 ter. (Norme in materia di consumo di suolo)

Art. 15 ter. (Conferenza unica di copianificazione e valutazione)

Art. 17. (Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale)

Art. 17 bis. (Varianti semplificate)

Art. 19 quinquies. (Accordi di perequazione)

Art. 21. (Standards urbanistici e servizi sociali ed attrezzature a livello comunale)

Art. 22. (Standards urbanistici: servizi sociali ed attrezzature di interesse generale)

AGGIORNAMENTO SULLA REVISIONE DELLA LR 56/1977

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ LE PROSPETTIVE: LA REVISIONE DELLA LEGGE

ARTICOLI **IN CORSO DI DEFINIZIONE**

Art. 14 bis.

(Elaborazione del piano regolatore generale nelle componenti strutturale e operativa)

Art. 20.

(Capacità insediativa residenziale)

Art. 24.

(Norme generali per gli insediamenti storici e per i beni culturali e paesaggistici)

AGGIORNAMENTO SULLA REVISIONE DELLA LR 56/1977

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*

■ LE PROSPETTIVE: IL RIORDINO DELLA NORMATIVA EDILIZIA

LEGGI IN CUI VENGONO **ELIMINATI** ARTICOLI

Legge regionale n. 56 del 05 dicembre 1977

Tutela ed uso del suolo

Legge regionale n. 20 del 14 luglio 2009

Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica

Legge regionale n. 7 del 31 maggio 2022

Norme di semplificazione in materia urbanistica ed edilizia

LEGGI IN CUI VENGONO **INSERITI** ARTICOLI

Legge regionale n. 19 del 08 luglio 1999

Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo)

Legge regionale n. 16 del 04 ottobre 2018

Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana

AGGIORNAMENTO SULLA REVISIONE DELLA LR 56/1977

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*



LE PROSPETTIVE: IL RIORDINO DELLA NORMATIVA EDILIZIA

LR 19/1999 - Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56

La legge con i **nuovi inserimenti** risulterebbe così articolata:

Art. 1. (Finalità della legge)

Art. 2. (Regolamento edilizio)

Art. 3. (Approvazione del regolamento edilizio)

Art. 4. (Commissione edilizia)

Art. 5. (Certificato urbanistico)

Art 5 bis. (Art 49 l.r. 56/1977) (Caratteristiche del titolo abilitativo edilizio e della comunicazione in materia di edilizia)

Art. 6. (Variazioni essenziali al progetto approvato)

Art. 6 bis. (Tolleranze esecutive)

Art. 7. (Accertamento della destinazione d'uso in atto)

Art. 8. (Mutamenti delle destinazioni d'uso)

Art. 8.1. (Art. 48 l.r. 56/1977) (Disciplina delle attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, mantenimento degli immobili e modifica delle destinazioni d'uso)

Art. 8 bis. (Destinazioni d'uso temporanee)

Art 8 ter. (Art. 54 l.r. 56/1977) (Titolo abilitativo per costruzioni temporanee e campeggi)

Art. 8 quater (Art. 48. l.r. 7/2022) (Norme per l'installazione in edifici privati di vasca riabilitativa per idroterapia)

Art. 8 quinquies. (Art. 15. l.r. 20/2009) (Norme in materia di sicurezza per l'esecuzione dei lavori in copertura)

Art. 9. (...)

Art. 10. (Colore ed arredo urbano)

Art. 10 bis. (Art. 51 l.r. 56/1977) (Opere di urbanizzazione)

Art. 10 ter. (Art. 52 l.r. 56/1977) (Definizione degli oneri di urbanizzazione e delle aliquote dei costi di costruzione. Adempimenti comunali)

Art. 11. (Poteri dell'autorità comunale per l'applicazione del regolamento edilizio e sanzioni)

Art. 12. (Disposizioni transitorie)

Art. 12 bis. (Art. 50 l.r. 56/1977) (Poteri sostitutivi in caso di mancato rilascio di permesso di costruire)

Art. 12 ter. (Art. 59 l.r. 56/1977) (Vigilanza sulle trasformazioni)

Art 12 quater. (Art. 60 l.r. 56/1977) (Controllo partecipativo)

Art 12 quinquies. (Art. 68. l.r. 56/1977) (Annullamento di titoli abilitativi edilizi)

Art. 13. (Abrogazioni)

AGGIORNAMENTO SULLA REVISIONE DELLA LR 56/1977

Giovanni Paludi | *Vicedirettore Direzione Ambiente, Energia e Territorio - Regione Piemonte*



LE PROSPETTIVE: IL RIORDINO DELLA NORMATIVA EDILIZIA

LR 16/2018 - Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana

La legge con i **nuovi inserimenti** risulterebbe così articolata:

Titolo I. NORME GENERALI

Capo I. NORME GENERALI

Art. 1. (Principi e finalità) Art. 2. (Definizioni) Art. 2 bis. (Incremento del carico antropico)

Titolo II. PROCEDURE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO E LA RIGENERAZIONE URBANA

Capo I. MISURE PER IL RIUSO E LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA

Art. 3. (Ambito e modalità di applicazione in tema di riuso) Art. 4. (...) Art. 5. (Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia)

Art. 5 bis. (Art. 47 l.r. 7/2022) Norme sugli spazi di uso collettivo ed accessori alla residenza e incentivi per i nuovi format edilizi

Art. 5 ter. (Art. 14 bis della l.r. 20/2009) Recupero patrimonio edilizio esistente in comuni montani o collinari con popolazione inferiore a tremila abitanti

Capo II. MISURE PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI E DEI RUSTICI E NORME PER LA DECOSTRUZIONE

Art. 6. (Norme per il recupero dei sottotetti) Art. 7. (Norme per il recupero funzionale dei rustici) Art. 8. (Norme per la decostruzione) Art. 8 bis. (Norme per la delocalizzazione dei fabbricati localizzati in aree a rischio idraulico o geologico) Art. 9. (Competenze comunali)

Capo II bis. NORME IN MATERIA DI ALTEZZA MINIMA INTERNA E UTILIZZO DI VANI E LOCALI AL PRIMO PIANO FUORI TERRA, INTERRATI E SEMINTERRATI DEI FABBRICATI ESISTENTI

Art. 9 bis. (Art 16 della l.r. 7/2022) Definizioni

Art. 9 ter. Attuazione dell'ultimo periodo del comma 1 quater dell'art. 23 ter del d.p.r. 380/2001

Art. 9 quater. (Art 17 della l.r. 7/2022) (Altezza minima interna dei fabbricati esistenti)

Art. 9 quinquies. (Art 18 della l.r. 7/2022) Disciplina edilizia degli interventi

Art. 9 sexies. (Art 19 della l.r. 7/2022) (Deroghe e requisiti tecnici degli interventi)

Art. 9 septies. (Art 20 della l.r. 7/2022) (Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)

Capo III DISPOSIZIONI COMUNI E LIMITAZIONI

Art. 10. (Disposizioni comuni) Art. 11. (Limitazioni)

Capo IV. MISURE PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Art. 12. (Interventi di rigenerazione urbana)

Titolo III. DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 13. (...) Art. 14. (Modifiche all'articolo 17 bis della l.r. 56/1977) Art. 15. (Modifiche all'articolo 52 della l.r. 56/1977) Art. 16. (Disposizioni transitorie)

Art. 17. (Abrogazioni di norme) Art. 18. (Clausola di invarianza finanziaria)

