

Torino, 21 ottobre 2025 Protocollo 238

Circolare esplicativa in merito al parere emesso dalla Regione Piemonte sull'applicazione dell'articolo 5 "Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia" di cui alla LR 16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana", relativamente alla realizzazione degli incrementi volumetrici previsti.

A seguito di quesito posto da parte di ANCE Piemonte e Confindustria Piemonte si riporta la disamina relativa al parere della Direzione regionale Ambiente, Energia e Territorio – Settori Urbanistica Piemonte Occidentale e Orientale afferente alla possibilità di consentire la realizzazione degli incrementi volumetrici, previsti dall'articolo 5 di cui all'oggetto, per gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici esistenti al 26 ottobre 2018, e individuati dai Comuni con deliberazione di Consiglio comunale, ai sensi della lettera h ter, comma 12, articolo 17 (*Varianti e revisioni del piano regolatore generale, comunale e intercomunale*) della LR 56/1977, in assenza dello specifico comma che dispone la possibilità di superare i parametri edilizi e urbanistici per la realizzazione degli ampliamenti.

Il parere è pubblicato sul sito web della Regione Piemonte, nella sezione Normativa – Pareri Urbanistico-Edilizi, consultabile ai seguenti link: [Ristrutturazione edilizia con premialità](#)

Le premesse

Va ricordato che l'articolo 5 imputato è stato recentemente ripristinato ad opera della Legge regionale 21 maggio 2025, n. 7 "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)", in vigore dal 22 maggio 2025.

Con la suddetta legge viene ripristinata l'originaria disposizione della LR 16/2018 relativa all'individuazione da parte delle amministrazioni comunali, di singoli edifici o gruppi di edifici, di qualunque tipologia edilizia, sui quali promuovere interventi di riuso e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, come definita all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001, con eventuale ampliamento.

Tale regia pianificatoria in capo ai Comuni era stata abrogata con la LR 7/2022, legge con la quale erano state apportate significative modifiche e sostituzioni alla LR 16/2018.

La LR 7/2022, entrata in vigore il 1° giugno 2022, era stata oggetto di impugnazione da parte del Governo nel luglio del 2022, in numerose parti, tra cui tutto l'articolo 7 di sostituzione dell'originario articolo 5 della LR 16/2018 relativo agli interventi di sostituzione edilizia con ampliamento, sostituito con il nuovo articolo recante "Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia".

Dopo due anni dall'impugnazione della LR 7/2022, con Sentenza della Corte Costituzionale n. 119 del 4 luglio 2024, sono state dichiarate illegittime alcune disposizioni impugnate, tra cui il comma 9 dell'articolo 7, ossia proprio il comma che disponeva la possibilità di superare i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici, per la realizzazione delle premialità.

La Corte Costituzionale aveva, infatti, ritenuto che tali superamenti, consentiti senza la previa individuazione da parte delle Amministrazioni comunali, degli edifici su cui realizzare le premialità, individuazione che avveniva con la cosiddetta "variante non variante" assunta con Deliberazione di Consiglio comunale, rappresentassero, di fatto, una deroga generalizzata al PRGC.

Perché si è reso necessario chiedere il parere alla Regione

Perché con la legge di ripristino 7/2025 non è stato possibile, per la Regione, reintrodurre il comma recante la possibilità di superare i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici, in quanto di tale disposizione era stata dichiarata l'illegittimità costituzionale. Pertanto, l'articolo 5, così come novellato dalla LR 7/2025, è privo della specifica disposizione che consente il superamento dei parametri, venendosi così a creare la mancanza del riferimento normativo per consentire la realizzazione degli ampliamenti.

Pertanto, la nostra Associazione ha rilevato tale mancanza e rappresentato alla Regione alcune criticità applicative delle premialità previste dall'articolo 5, richiedendo un chiarimento.

Parimenti alcuni comuni piemontesi, ossia le Amministrazioni comunali che individuano gli edifici sui quali consentire gli interventi di ristrutturazione edilizia con le relative premialità, non trovando nell'articolo 5 il riferimento normativo a cui riferirsi per permettere il superamento dei suddetti parametri, hanno anch'essi manifestato alla Regione richiesta di chiarimenti.

Va peraltro detto, a titolo informativo, che il comma 9 dichiarato illegittimo e recante la possibilità del superamento dei parametri, **non è stato rimosso dall'articolo 5 della LR 16/2018, così come è consultabile su Arianna, la Banca Dati Normativa della Regione Piemonte** (consulta la LR 16/2018 su Arianna: [LR 16 2018](#)), ingenerando così un ulteriore elemento di confusione circa la sua applicazione in quanto comunque scritto seppur dichiarato illegittimo, o no?

Infatti, il comma 9 è ancora presente, seppur scritto in corsivo e recante la seguente nota n. 11: *(La Corte costituzionale, con la sentenza 4 luglio 2024, n. 119, pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale 1a Serie Speciale - Corte Costituzionale n. 28 del 10-7-2024 ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 7 della legge della Regione Piemonte n. 7 del 2022, nella parte in cui ha novellato l'art. 5, comma 9, della legge reg. Piemonte n. 16 del 2018).*

Il quesito posto dall'ANCE Piemonte e Confindustria Piemonte

Si riportano le parti salienti del quesito, rappresentato:

(...) con le modifiche agli articoli 3 e 5 ad opera della LR 7/2025, **gli interventi di trasformazione edilizia sono nuovamente consentiti nel quadro della pianificazione urbanistica comunale in forza di una decisione assunta, caso per caso, a livello locale, sulla base di una ponderazione di interessi che tenga conto del contesto territoriale**, così come sottolineato nella Sentenza della Corte Costituzionale n. 119 laddove si motiva l'incostituzionalità del comma che dispone il superamento dei parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici.

È, infatti, in quest'ottica che il legislatore regionale ha agito nel ripristinare l'individuazione degli edifici sui quali consentire gli interventi di cui alla LR 16/2018, da parte delle amministrazioni comunali con deliberazione di Consiglio, anche con gli incrementi di volumetria, senza però specificare la possibilità di superare i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici.

Infatti, senza lo specifico comma che dispone la possibilità di superare i parametri edilizi e urbanistici, l'articolo 5 è, di fatto, di difficile applicazione, perché in presenza di edificazioni che abbiano già utilizzato gli indici previsti dal piano, che siano, quindi, già "sature", la realizzazione degli incrementi previsti sugli edifici individuati dalle amministrazioni comunali e assunti con deliberazione di Consiglio comunale, potrebbe non trovare nella norma la chiara possibilità di superare i suddetti parametri.

Per cui gli intenti della LR 7/2025, di ripristinare la possibilità di realizzare interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi di volumetria, dell'originaria LR 16/2018, **non trovano una chiara applicazione, nella rinnovata scrittura, seppur si sia ripristinata la regia pianificatoria comunale che fuga, di fatto, il rischio di incorrere nuovamente nell'interpretazione di una deroga generalizzata, da parte della Corte Costituzionale.**

Con la presente, Vi si chiede pertanto di chiarire se gli interventi di ristrutturazione edilizia con incrementi di volumetria, da realizzare sugli edifici individuati dalle amministrazioni comunali con deliberazioni di Consiglio, possano prevedere il superamento dei parametri edilizi e urbanistici per la realizzazione degli incrementi volumetrici, in mancanza della specifica disposizione di legge.

La risposta: il PARERE della Regione Piemonte

Si riportano, di seguito, le parti di rilievo del parere regionale, di cui si invita, comunque, alla lettura integrale delle informazioni tecniche aggiuntive in esso contenute.

(...)

Venendo al quesito, **la perplessità manifestata da codesta associazione rispetto all'assenza della specifica espressione sulla "possibilità di superare i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici", va superata** considerando che, seppure tale inciso fosse presente nella previgente normativa, esso è stato ritenuto ultroneo e ridondante rispetto agli effettivi obiettivi garantiti dalla sopravvenuta e oggi vigente disposizione, che agisce, come in precedenza, sul livello pianificatorio per mezzo della indicata "modificazione non costituente variante".

A tuzioristica conferma di quanto evidenziato, si rimanda alla lettura dell'articolo 5 comma 8 della più volte citata LR 16/2018, ovvero: "Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui al presente articolo, salvo che prevedano interventi di deimpermeabilizzazione del suolo o efficientamento energetico o sistemi di recupero delle acque pluviali.", laddove si acclara una netta distinzione – altresì non necessaria – fra l'applicazione della norma in essere e il "PRG vigente".

È pertanto possibile confermare che l'applicazione della normativa testé descritta consente di creare i presupposti per applicare i parametri premiali sanciti dall'articolo 5 della legge regionale 16/2018 ancorché determinanti "il superamento dei parametri edilizi e urbanistici per la realizzazione degli incrementi volumetrici".

Per concludere, è utile ribadire che gli interventi in esame devono necessariamente ossequiare le normative sovraordinate quali le disposizioni in materia di limiti civilistici alle distanze minime tra edifici e dai confini e quelle relative alle altezze massime sancite dal d.m. 1444/68.

Informazioni aggiuntive

A corredo della presente informativa sul parere regionale per la realizzazione delle premialità negli interventi di ristrutturazione edilizia, si forniscono, di seguito, ulteriori informazioni utili per **l'inquadramento procedimentale** degli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento previsti dall'articolo 5 della LR 16/2018. Per tutte le altre informazioni tecniche relative alle percentuali delle premialità in base alla destinazione d'uso degli edifici, e degli incrementi percentuali previsti, si rimanda alla lettura integrale dell'articolo 5.

Va, *in primis*, ricordato che gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui all'articolo 5 della LR 16/2018, sono realizzabili su **singoli edifici o gruppi di edifici esistenti al 26 ottobre 2018**, data di entrata in vigore della Legge, e legittimi all'atto di richiesta o presentazione dei titoli abilitativi edilizi, **previa individuazione da parte delle Amministrazioni comunali o delle loro forme associative.**

L'individuazione è subordinata a deliberazione comunale, secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12 (comma relativo alle cosiddette "varianti non varianti"), lettera h ter), della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela ed uso del suolo); con la medesima deliberazione sono definiti gli interventi ammissibili in attuazione della presente legge secondo quanto previsto all' articolo 17, comma 12, lettera f), della l.r. 56/1977, che ne attesta la conformità.

Al fine di programmare l'attuazione degli interventi di riuso e di riqualificazione **i comuni possono anche promuovere una manifestazione d'interesse allo scopo di raccogliere le istanze dei privati e valutarle** in modo organico in relazione all'assetto urbanistico comunale delle previsioni insediative e infrastrutturali del PRG vigente, propedeutica alla deliberazione.

Al fine di promuovere gli interventi di riuso e di riqualificazione **gli aventi titolo possono presentare proposta d'intervento da sottoporre alla valutazione comunale.**

Il comune valuta la proposta di intervento in relazione alle limitazioni all'edificazione, alle previsioni infrastrutturali e alla dotazione di servizi pubblici del PRG vigente e, se coerente con le previsioni del PPR e con le limitazioni di cui alla presente legge, **entro centoventi giorni dalla richiesta ne delibera l'accoglimento o ne motiva il rigetto.**

Eventuali ampliamenti ammessi dal PRG vigente sono alternativi e non sono cumulabili con gli ampliamenti di cui all'articolo 5, salvo che prevedano interventi di deimpermeabilizzazione del suolo o efficientamento energetico o sistemi di recupero delle acque pluviali.