Variazioni essenziali e recupero sottotetti: approvata una nuova legge regionale

La legge regionale n. 25/2024 modifica alcune definizioni sulle variazioni essenziali e chiarisce le modalità per il recupero dei sottotetti

di Redazione tecnica – 12.11.2024

È già in vigore la **L.R. Piemonte 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)", che ha modificato alcune disposizioni esistenti in materia di riuso del suolo e sulla riqualificazione degli edifici.

Variazioni essenziali e recupero sottotetti: la nuova legge della Regione Piemonte

Nel dettaglio, la L.R. n. 25/2024 modifica:

- la L.R. n. 19/1999 ("Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 "Tutela ed uso del suolo");
- la L.R. n. 16/2018, "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana".

Le norme riguardano nello specifico la determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato e il recupero dei sottotetti, disponendo che esso è consentito, purché esistente e legittimo **alla data del 31 dicembre 2023**. Per i sottotetti realizzati dal primo gennaio 2024, invece il recupero può avvenire solo seguendo le indicazioni del piano regolatore generale. Si recepisce così anche quanto statuito dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 119/2024, che aveva dichiarato l'illegittimità di alcuni articoli della L.R. n. 7/2022, bloccando migliaia di pratiche in esame e che adesso dovrebbero riprendere il loro corso.

Variazioni essenziali

Viene modificato l'art. 6 della L.R. n. 19/1999, riguardante la determinazione delle variazioni essenziali al progetto approvato. Nel dettaglio vengono sostituite le lettere a), b) e c) del comma1, specificando che costituiscono variazioni essenziali:

a) *mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 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.*".

Vengono inoltre inserite:

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

Recupero dei sottotetti

Per quanto riguarda la L.R. n. 16/2018, viene sostituita la lettera d-bis) del comma 1 dell'articolo 2 disponendo che per edificio legittimo si intende un immobile o unità immobiliare il cui **stato legittimo** è stabilito ai sensi dell'articolo 9-bis del d.P.R. n. 380/2001.

In rifermento al recupero dei sottotetti, in attuazione di quanto previsto all'articolo 2-bis, comma 1-quater del d.P.R. n. 380/2001, il recupero del sottotetto è consentito:

- purché esistente e legittimo alla data del 31 dicembre 2023;

- 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;
- 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.

Si sostituisce anche il comma 7 dell'art. 6, prevedendo adesso che 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.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*