

IL "PLAYBOOK" OPERATIVO PER PROGETTISTI,
URBANISTI E SVILUPPATORI IMMOBILIARI.

LEGGE REGIONALE 16/2018: LA GUIDA PRATICA.

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



CONSUMO DI SUOLO ZERO.

Limitare l'impermeabilizzazione di nuovo suolo privilegiando il costruito esistente. Priorità ai finanziamenti regionali per chi non consuma suolo libero (Art. 1, c. 3).

QUALITÀ E BELLEZZA.

Promuovere la qualità urbanistica, architettonica e del paesaggio, nel rispetto del Codice dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004) e del Piano Paesaggistico Regionale.

LA FILOSOFIA DELLA LEGGE

EFFICIENZA E SICUREZZA.

Aumentare la sicurezza statica e sismica, migliorare le prestazioni energetiche e favorire la de-impermeabilizzazione.

L'ARCHITETTURA DELLE OPPORTUNITÀ: 4 DIRETTRICI D'AZIONE



1. RIUSO E AMPLIAMENTO. (Art. 3-5).

Ristrutturazione edilizia con premialità volumetriche.



2. SOTTOTETTI E RUSTICI. (Art. 6-7).

Recupero abitativo senza consumo di suolo esterno.



3. DECOSTRUZIONE E DELOCALIZZAZIONE. (Art. 8, 8 bis).

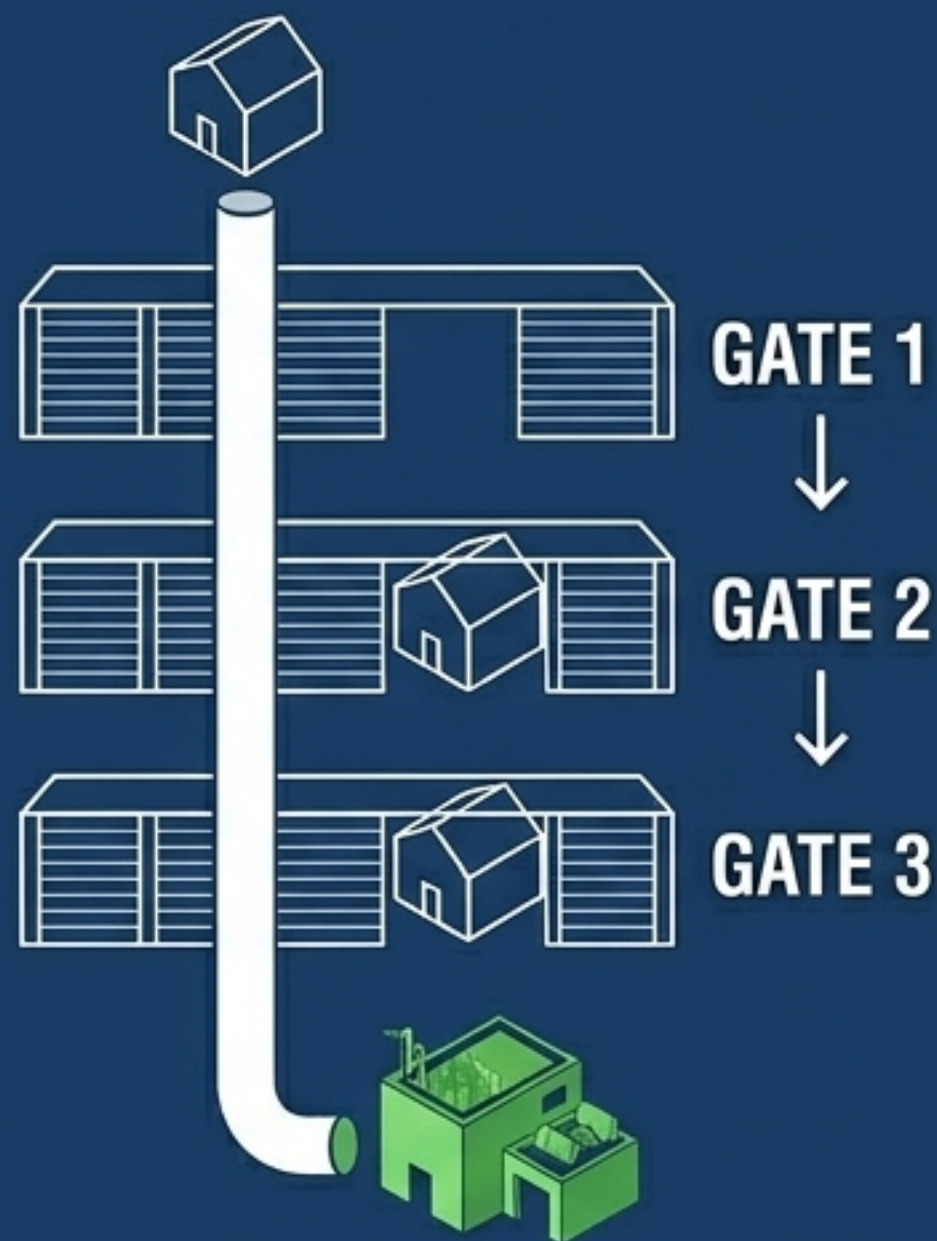
Demolizione e trasferimento di cubatura da aree agricole o a rischio.



4. RIGENERAZIONE URBANA. (Art. 12).

Programmi su scala di quartiere per aree degradate.

REQUISITI DI ACCESSO: IL FABBRICATO È IDONEO? (ART. 3)



GATE 1: STATO LEGITTIMO.

L'edificio (o l'unità immobiliare) deve essere "legittimo" ai sensi dell'Art. 9 bis del D.P.R. 380/2001 al momento della richiesta.

GATE 2: URBANIZZAZIONE.

L'area deve essere servita da opere di urbanizzazione primaria (o da sistemi alternativi a norma).

GATE 3: DELIBERA COMUNALE.

Il Comune deve aver approvato una deliberazione (ex Art. 17, c. 12 l.r. 56/1977) che individua gli edifici/ambiti ammessi e attesta la conformità degli interventi.

LO SAPEVI? I PRIVATI POSSONO PRESENTARE UNA PROPOSTA D'INTERVENTO DIRETTA; IL COMUNE HA 120 GIORNI PER ACCOGLIERLA O MOTIVARE IL RIGETTO.

LA MATRICE DEI BONUS VOLUMETRICI DI BASE (ART. 5)

RESIDENZIALE, TURISTICO, DIREZIONALE.	PRODUTTIVO, INDUSTRIALE, LOGISTICO.	COMMERCIALE.
<p>Max Ampliamento: Fino al +25% (superficie o volume).</p> <p>Edifici Uni/Bifamiliari: Garantito un ampliamento fino a 30 mq o 90 mc per unità.</p>	<p>Max Ampliamento: Fino al +20% (superficie coperta, lorda o volume).</p> <p>Limite Assoluto: Massimo 2.000 mq di incremento.</p>	<p>Max Ampliamento: Fino al +20% (superficie o volume).</p> <p>Vincolo Tassativo: L'ampliamento non deve comportare il passaggio a media o grande struttura di vendita.</p>

L'EFFETTO MOLTIPLICATORE: I BONUS ECO-SOSTENIBILI



○ Art. 10.5. Impiego di materie prime secondarie per almeno il 20% del peso dell'edificio, strutture portanti escluse.
Nota: Deroga non applicabile ai sottotetti.

○ Se l'intervento richiede la bonifica del suolo.

○ Avvio al recupero dei materiali di demolizione.

○ In sostituzione del +10% precedente, se l'area de-impermeabilizzata è ceduta a spazio pubblico.

○ Riduzione del 20% del suolo impermeabilizzato del lotto.

LA GEOMETRIA DEI SOTTOTETTI (ART. 6)

Regola d'Oro: Nessuna modifica all'altezza di colmo, gronda e pendenza falde (salvo per adeguamento sismico/energetico).



Rapporto Aeroilluminante: $> 1/16$
(Consentita apertura lucernari/abbaini)

H Minima Assoluta: 1,40 m.

H Media Locali Abitabili:
2,20 m (2,00 m in territori montani >1000 m s.l.m.)

H Media Locali Servizio: 2,00 m.

Pre-requisito: Il sottotetto deve essere esistente al 31 dicembre 2023.

Hack Progettuale: Possibilità di abbassare l'intradosso del solaio sottostante per recuperare cubatura, nel rispetto del D.M. 05/07/1975.

OTTIMIZZAZIONE FISCALE: ONERI E AGEVOLAZIONI (ART. 6 E 7)

Calcolo degli Oneri base.

- **Sottotetti:** Oneri calcolati su volume virtuale di altezza 3,00m.
- **Rustici:** Costo di costruzione forfettario al 5% di 1/5 del costo stimato.

Nessun vincolo = Pagamento 100% del Contributo.



Dichiarare l'uso come Pertinenza Funzionale all'unità preesistente.

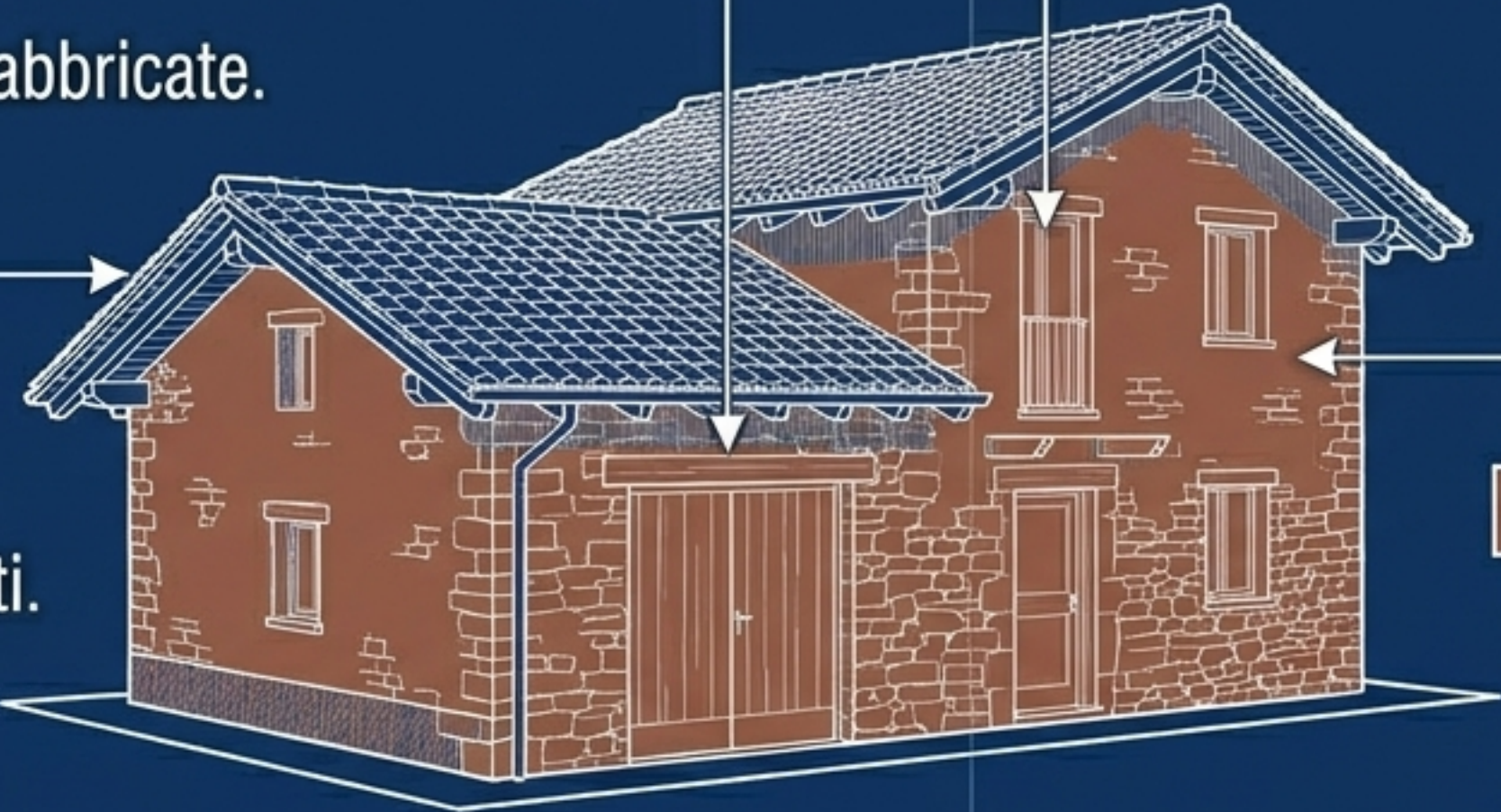
Trascrizione con atto notarile.

Riduzione del 50% del contributo di costruzione.
(Il vincolo pertinenziale può essere trasferito ad altra unità nello stesso edificio in futuro).

The Hack



IL RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI (ART. 7)

- 
- ✓ Costruito prima del 1° settembre 1967 (oppure con materiali tipici locali).
Ex sanatorie incluse.
Vietate strutture prefabbricate.
 - ✓ Solo residenziale o usi compatibili/complementari.
 - ✓ Divieto di modifica delle sagome esistenti.
Rispetto rigoroso di colmo, gronda e pendenza falde.
 - ✓ Obbligo di utilizzo di materiali tradizionali o compatibili con gli originari.

Eccezione: Demolizione e ricostruzione consentite solo per rustici parzialmente crollati e non coerenti con l'architettura originaria.

DECOSTRUZIONE: TRASFERIMENTO DI CUBATURA (ART. 8)



ZONA AGRICOLA

Azione: Demolizione.

Recupero: 40% della superficie coperta esistente (Max 2.000 mc).



ALTRE ZONE, EDIFICI INUTILIZZATI

Azione: Demolizione.

Recupero: 100% della superficie esistente (Max 2.000 mc).



Il volume va trasferito in area urbanizzata (tramite variante semplificata).

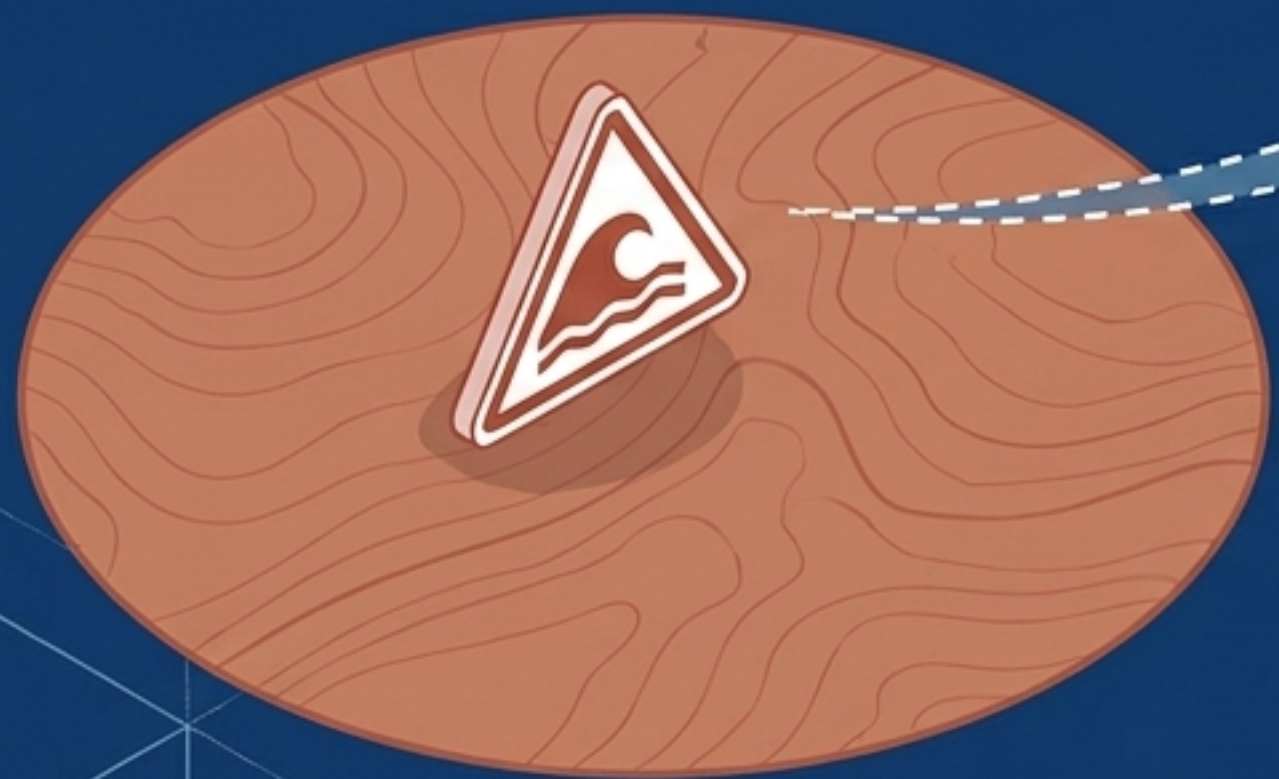
Obbligo di completa rinaturalizzazione del lotto originario.

Bonus +5% se il **20% dell'area demolita** viene ceduta gratuitamente al Comune.

DELOCALIZZAZIONE DAL RISCHIO IDROGEOLOGICO (ART. 8 BIS)

IL PROBLEMA

Edifici situati in Fasce
Fluviali PAI (A/B) o Aree
a Rischio Geologico
(Classe IIIa, IIIb4, IIIc).



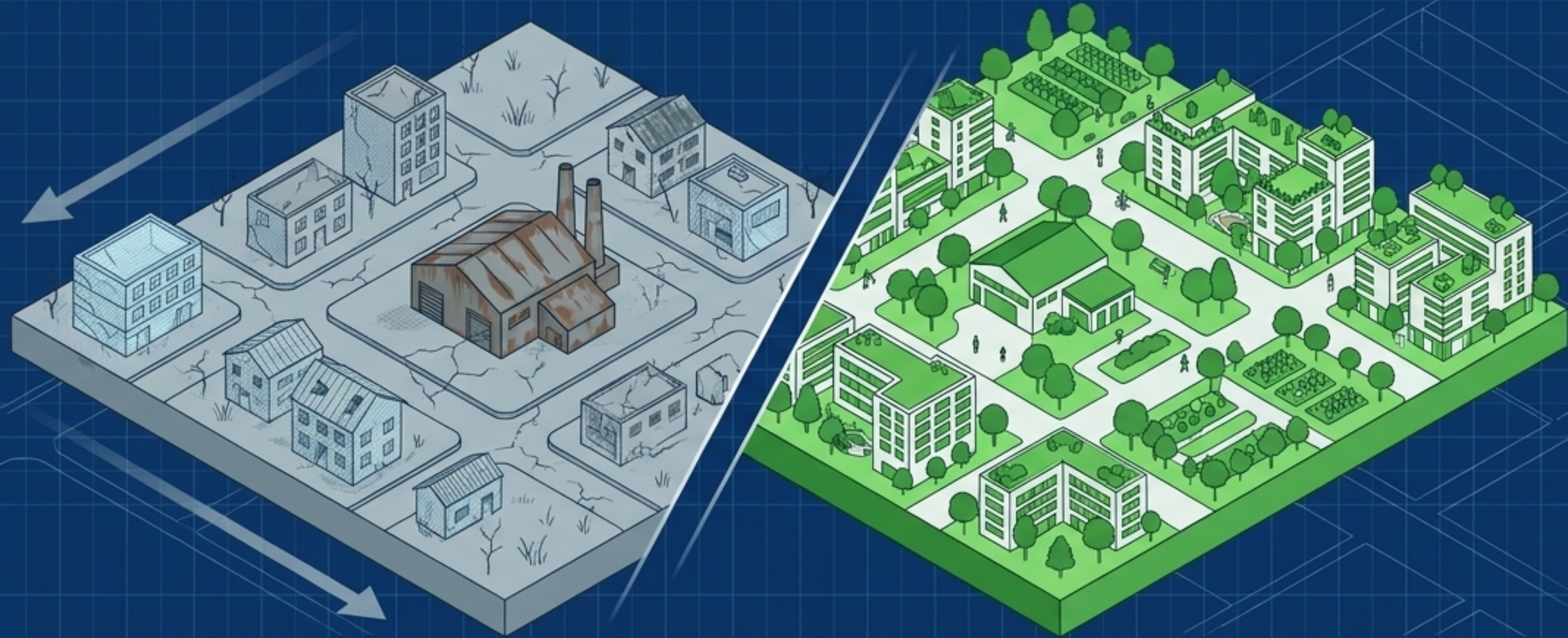
GLI INCENTIVI:

- **Sconto Oneri:** Si pagano gli oneri di urbanizzazione solo sull'incremento di volume (sottraendo il volume demolito).
- **Costo di Costruzione:** Riduzione deliberata dal Consiglio Comunale.
- **Cessione Lotto:** Ulteriore sconto se il lotto originario viene ceduto al Comune.

LA SOLUZIONE

Delocalizzazione (anche
in altro Comune tramite
variante).
Il lotto originario viene
de-impermeabilizzato e
diventa inedificabile.

RIGENERAZIONE URBANA SU LARGA SCALA (ART. 12)



CONCETTO CHIAVE:

Programmi comunali (o proposti da privati) per aree degradate. Prevede demolizione e ricostruzione organica per cambiare il disegno della città.

LE PREMIALITÀ:

Fino al +30% di volume o superficie. Extra +10% se si utilizza la procedura del Concorso di Progettazione. Obbligo rispetto standard ambientali (Protocollo Itaca regionale).

RILOCALIZZAZIONE PRODUTTIVA:

Gli edifici industriali/artigianali incongrui possono essere spostati in Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA) con un super-bonus fino al +35%.

LE LINEE ROSSE: LIMITI E DIVIETI ASSOLUTI (ART. 11)



ABUSI EDILIZI:

Divieto totale per edifici eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo (fino a regolarizzazione).



RISCHIO GRAVE:

Esclusione per edifici in fasce fluviali A/B e aree a rischio geologico IIIa, IIIc, e IIIb4 (ad eccezione del recupero sottotetti consentito in IIIb4).



VINCOLI D.LGS. 42/2004:

Divieto su immobili tutelati (storico-artistico/paesaggistico) senza parere o autorizzazione specifica.



NORMATIVE DI SETTORE:

L'intervento non deroga MAI alle normative antisismiche, antincendio, acustiche, energetiche e del commercio.



AREE PROTETTE:

In Rete Natura 2000, obbligo di rispetto delle misure di conservazione sito-specifiche.

IL RUOLO DEI COMUNI: REGIA, CONTROLLO E STANDARD (ART. 9, 10, 11)

STEP 1: DELIBERAZIONE (LA CHIAVE).

Il Consiglio Comunale può limitare o escludere l'applicazione della legge in specifiche aree per ragioni paesaggistiche o idrogeologiche.

STEP 3: MONETIZZAZIONE VINCOLATA.

I fondi derivanti da oneri o monetizzazione di standard mancanti sono vincolati: devono finanziare aree pubbliche o opere prioritarie connesse all'intervento.

1

2

3

4

STEP 2: REGISTRO INTERVENTI.

Istituzione obbligatoria di un elenco degli interventi per impedire l'elusione dei limiti volumetrici tramite pratiche frammentate successive.

STEP 4: VERIFICA ENERGETICA.

Senza la certificazione del professionista sulle tecnologie di sostenibilità adottate, l'agibilità finale non può essere asseverata.

SINTESI: L'EQUAZIONE DEL NUOVO SVILUPPO

RIQUALIFICAZIONE
DELL'ESISTENTE

+

DE-IMPERMEABILIZZAZIONE
E SICUREZZA

+

INCENTIVI
VOLUMETRICI
STRATEGICI

=

SVILUPPO
IMMOBILIARE
A CONSUMO DI
SUOLO ZERO

La L.R. 16/2018 non è solo una deroga volumetrica,
ma uno strumento di transizione ecologica.
Trasforma le limitazioni ambientali (consumo di suolo)
in leve economiche dirette per la committenza.

PROGETTARE LA QUALITÀ, NON LA QUANTITÀ.