



Codice regionale dell'edilizia

Capo VII
Capo VIII



Il Capo VII della LR 11 novembre 2009 n.19 contiene specifiche disposizioni per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente:

Art. 57

(Norme comuni)

Art. 58


(Interventi di ristrutturazione e ampliamento)

Art. 59

(Interventi di ampliamento di edifici produttivi)

Art. 60

(Misure di promozione per la sostituzione di edifici ed esecuzione degli interventi in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa)



GLI INTERVENTI PREVISTI DAL CAPO VII POSSONO TROVARE APPLICAZIONE ESCLUSIVAMENTE SU EDIFICI ESISTENTI AL 19 NOVEMBRE 2009

NOZIONE DI EDIFICIO:

costruzione coperta e isolata da vie o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più accessi

CONCETTO GIURISPRUDENZIALE DI EDIFICIO ESISTENTE:

“occorre che l'edificio, seppur non necessariamente abitato od abitabile, possa comunque essere individuato nei suoi connotati essenziali in quanto dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura” (da ultimo cfr. T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 13 marzo 2009, n. 680; T.A.R. Trentino Alto Adige Trento, 08 gennaio 2009, n. 3; Cassazione penale, sez. III, 19 settembre 2008, n. 35897).



**INDIRIZZO APPLICATIVO AI FINI DELLA VALUTAZIONE
DELL'AMMISSIBILITA' DELL'INTERVENTO:**

QUALSIASI EDIFICIO DOTATO DI MURA PERIMETRALI, STRUTTURE
ORIZZONTALI E COPERTURA DEVE INTENDERSI



**QUALSIASI EDIFICIO ULTIMATO
ALMENO "AL GREZZO"
ALLA DATA DEL 19 NOVEMBRE 2009**



ISTITUTI GENERALI APPLICABILI

**TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI DAL CAPO VII SONO SOGGETTI A
PERMESSO DI COSTRUIRE**

(cfr. art. 19)

RATIO

**-GARANTIRE IL RISPETTO DI TUTTE LE LEGGI DI SETTORE
APPLICABILI ALL'INTERVENTO E DELLE NORME DI PIANO
REGOLATORE E REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE NON
DEROGATE DALLA LEGGE**

**-GARANTIRE L'OSSERVANZA DEL DIVIETO DI CUMULO DI CUI
ALL'ART. 62**

**-EVITARE DUBBI APPLICATIVI IN MERITO AL REGIME
SANZIONATORIO, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE SANZIONI
PENALI**



**TUTTI GLI INTERVENTI PREVISTI DAL CAPO VII SONO SOGGETTI AL
PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO COMMISURATO ALL'INCIDENZA
DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE E AL COSTO DI COSTRUZIONE
(cfr. comma 8, lettera e), art. 29)**

RATIO

**-EVITARE L'INSORGERE DI PROBLEMI A LIVELLO COMUNALE NEI CASI IN
CUI GLI INTERVENTI IN DEROGA AUMENTINO IL CARICO URBANISTICO**

GLI ARTICOLI 57 - 58 - 59

IL RECEPIMENTO DELL'ACCORDO STATO-REGIONI SUL CD. "PIANO CASA"

NORME COMUNI (ART. 57)

Si applicano per gli interventi previsti dagli articoli 58 e 59 e prevedono:

- ambito di operatività solo sul patrimonio edilizio esistente alla data di entrata in vigore del Capo VII (19.11.2009);
- possibilità di derogare alle distanze, altezze, superfici e volumi previsti dagli strumenti urbanistici comunali nei limiti indicati dalla legge;
- obbligo di assicurare il miglioramento della qualità energetica (D.Lgs. 192/2005 e LR 23/2005) o igienico-funzionale (adeguamento alle norme vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza, nonché tutti gli interventi diretti a conservare o migliorare la funzionalità degli edifici coerentemente con la destinazione d'uso ammessa, ai sensi dell'art. 3, comma 2, lett.b).



GLI ARTICOLI 58 E 59 NON POSSONO IN ALCUN CASO TROVARE APPLICAZIONE IN DEROGA:

- alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio (es. D.Lgs. 42/2004) e in materia ambientale (es. D.Lgs. 152/2006), alle distanze minime previste dal codice civile (es. art. 873) ovvero in deroga alle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione;
- in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco contenute negli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del Capo VII (norme tecniche di attuazione di piani regolatori e regolamenti edilizi vigenti al 19.11.2009);



GLI ARTICOLI 58 E 59 NON POSSONO IN ALCUN CASO TROVARE APPLICAZIONE IN DEROGA:

- per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi entro il 30 settembre 2009;
- per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta;
- se i lavori non sono iniziati entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della legge (18 dicembre 2014).



INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI EDIFICI O UNITÀ' IMMOBILIARI ESISTENTI (art. 58, commi 1 e 2)

CONDIZIONI SPECIFICHE DEGLI INTERVENTI

- **SITUATI ALL'ESTERNO DELLE ZONE OMOGENEE A E B₀ O SINGOLI EDIFICI AD ESSE EQUIPARATE**
- **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE** (come previste dagli strumenti urbanistici vigenti):
 - residenziale
 - alberghiera o ricettivo-complementare
 - direzionale
- **AMPLIAMENTO AMMESSO IN DEROGA** (attraverso la sopraelevazione o la costruzione di manufatti edilizi interrati o fuori terra):
 - 35 % del volume utile esistente** (calcolato in base agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti)



- **LA SOPRAELEVAZIONE**, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, **NON PUÒ SUPERARE I DUE PIANI O COMUNQUE 6 METRI**;
- **GLI STANDARD URBANISTICI DERIVANTI DALL'AMPLIAMENTO**, se non reperibili nell'area di pertinenza dell'intervento, **SONO INDIVIDUABILI IN ALTRA AREA AVENTE LA STESSA DESTINAZIONE DI ZONA O COMUNQUE IN ZONA URBANISTICAMENTE COMPATIBILE** (valutazione discrezionale dell'U.T. comunale), purchè la distanza non superi il raggio di 1.000 metri;
- **SI PUO' AUMENTARE IL NUMERO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ESISTENTI RELATIVAMENTE ALLA PARTE EFFETTIVAMENTE AMPLIATA**, salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici comunali (cioè possibilità di aumentare le unità immobiliari anche per la parte preesistente se consentito dagli strumenti urbanistici).



INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DI EDIFICI O UNITÀ IMMOBILIARI

(art. 58, comma 3)

CONDIZIONI SPECIFICHE DEGLI INTERVENTI

(oltre alle condizioni generali dell'art.57):

- **TUTTE LE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE;**
- **TUTTE LE ZONE URBANISTICHE AMMESSE;**
- **LA QUOTA MASSIMA DI AMPLIAMENTO AMMISSIBILE NON PUÒ SUPERARE I 200 METRI CUBI DI VOLUME UTILE** (calcolato in base agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti);



- **LA SOPRAELEVAZIONE**, se eseguita in deroga all'altezza massima prevista per la zona omogenea dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati:
 - all'infuori delle zone A, B0 e singoli edifici equiparati, non può superare i due piani o comunque 6 metri;**
 - nelle zone omogenee A e B0 o singoli edifici equiparati devono essere rispettate le specifiche disposizioni tipologico-architettoniche e di allineamento degli edifici** previste dagli strumenti urbanistici comunali e la sopraelevazione, se non espressamente vietata dagli strumenti urbanistici comunali, **non può superare l'altezza massima delle costruzioni prevista per la zona omogenea;**
- **L'AMPLIAMENTO NON PUÒ COMPORTARE AUMENTO DEL NUMERO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ESISTENTI**, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.



INTERVENTI DI AMPLIAMENTO DI EDIFICI PRODUTTIVI

(art. 59)

- **AMMESSI SOLO NELLE Z.T.O. "D"**
- **AMPLIAMENTO AMMISSIBILE IN DEROGA PARI AL 35 % della SUPERFICIE UTILE ESISTENTE E COMUNQUE FINO AL MASSIMO DI 1.000 METRI QUADRATI**, nel rispetto delle altezze massime previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati;
- **POSSIBILITÀ** DI AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE ANCHE ATTRAVERSO LA **REALIZZAZIONE DI SOLAI INTERPIANO**;
- GLI STANDARD URBANISTICI DERIVANTI DALL'AMPLIAMENTO, SE NON REPERIBILI, DEVONO ESSERE MONETIZZATI;
- **CUMULABILITA' DELL'AMPLIAMENTO DIMENSIONALE (lett. a) CON L'AMPLIAMENTO DELLA SUPERFICIE UTILE ATTRAVERSO NUOVI SOLAI INTERPIANO (lett. b)**



ARTICOLO 60

Misure di promozione per la sostituzione di edifici ed esecuzione degli interventi in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa

- **NESSUN LIMITE TEMPORALE PER DARE INIZIO AI LAVORI**
- **NESSUN LIMITE DI DESTINAZIONE**
- **NESSUN LIMITE QUANTITATIVO**
- **NESSUNA DEROGA ALLE DISTANZE, ALTEZZE, SUPERFICI E VOLUMI PREVISTI DAGLI STRUMENTI URBANISTICI SE NON ESPRESSAMENTE PREVISTA DAI COMUNI**

ART. 60 COMMA 1

- **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CON DEMOLIZIONE TOTALE O PARZIALE** CHE COMPORINO:

- LA SOSTITUZIONE DI SINGOLI EDIFICI ESISTENTI NON COERENTI CON LE CARATTERISTICHE STORICHE O ARCHITETTONICHE O PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI;
- UNA DIMINUZIONE DEL VOLUME O SUPERFICIE UTILI O DELLE UNITÀ IMMOBILIARI ESISTENTI.

- **CONVENZIONE TRA** COMUNE E INTERVENIENTE PER IL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI IN ALTRE AREE DEL TERRITORIO COMUNALE CHE STABILISCE:

- a) i crediti edificatori derivanti dalla sostituzione aumentati del 50 per cento;
- b) la localizzazione delle aree sulle quali trasferire i diritti edificatori;
- c) il tempo massimo di utilizzazione dei crediti edificatori.



ART. 60 COMMA 2

• **POSSIBILITÀ DI INTERVENTO DIRETTO IN AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA QUANDO:**

- L'AREA RISULTI URBANIZZATA IN MISURA NON INFERIORE AL 70 % DELLA SUPERFICIE COMPLESSIVA;
- IL NUOVO INTERVENTO RISULTI COERENTE CON LE PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE O ADOTTATO (*valutazione discrezionale dell'U.T. comunale*);
- NON SUSSISTANO ULTERIORI ESIGENZE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE INDOTTE DALL'INTERVENTO RICHIESTO (*valutazione discrezionale dell'U.T. comunale*).



CAPO VIII

NORME TRANSITORIE E FINALI

- ARTICOLO 61

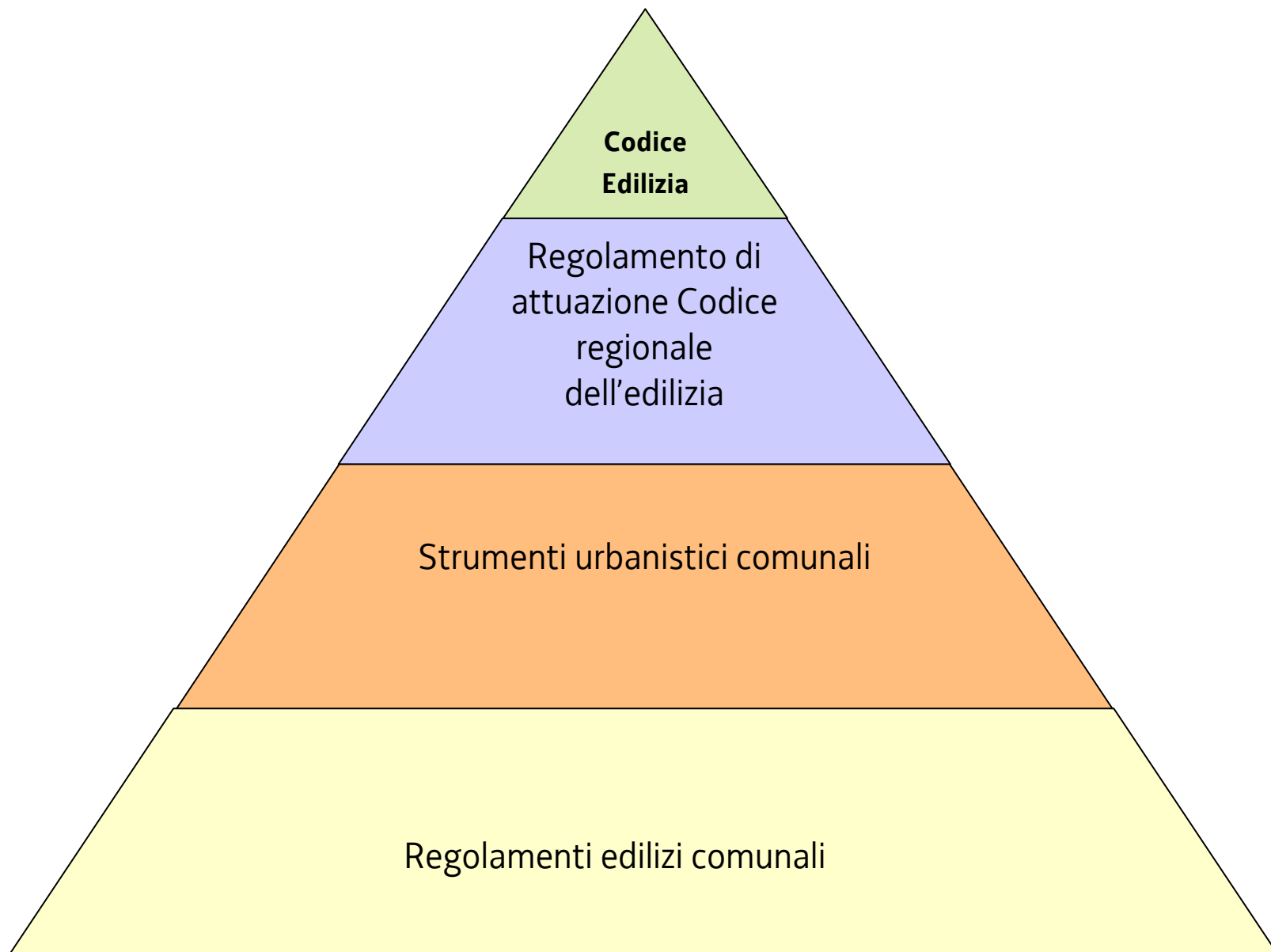
(Disposizioni transitorie e di coordinamento con altre leggi di settore)

1. GERARCHIA DELLE FONTI:

A) CODICE DELL'EDILIZIA E REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE

B) STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

C) REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI



- ARTICOLO 61

(Disposizioni transitorie e di coordinamento con altre leggi di settore)

2. ENTRATA IN VIGORE DELLE DEFINIZIONI GENERALI E DELLE DESTINAZIONI D'USO ARTICOLI 3 E 5



3. APPLICAZIONE LEGGE PREVIGENTE ALLE ISTANZE PRESENTATE ANTE ENTRATA IN VIGORE DEL CODICE.

TRE FACOLTA' PER I CITTADINI:

- A) RITIRO DOMANDA PER INTERVENTI NON INIZIATI
- B) PROROGA TERMINI E VARIANTE AI SENSI DEL CODICE PER INTERVENTI INIZIATI E NON CONCLUSI
- C) PROCEDURA SANZIONATORIA PENDENTE PER INTERVENTI SOGGETTI A DIA E ALLA DISCIPLINA PREVIGENTE:
 - AMMISSIBILITA' SANATORIA EX ART 50 DEL CODICE
 - 180 GG TERMINE PRESENTAZIONE DOMANDA A PENA DI DECADENZA
 - ISTANZE E MODELLI QUELLI PREVISTI DAI REGOLAMENTI EDILIZI COMUNALI IN ATTESI DEL REGOLAMENTO DI ATTUAZIONE



- **ARTICOLO 61**

(Disposizioni transitorie e di coordinamento con altre leggi di settore)

4. ELIMINATO IL PARERE DELLA STRUTTURA REGIONALE IN ORDINE AI BENI PAESAGGISTICI DI CUI ALLA PARTE TERZA DEL DLGS 42/2004 CODICE URBANI SOSTITUITO DALLA RELAZIONE DI CUI AL DPCM 12.12.2005

5. MODIFICATA LA LEGGE SULL'ATTIVITA' ESTRATTIVA – GLI INTERVENTI NON SUPERIORI AI 2000 METRI CUBI E LE MOVIMENTAZIONI DI TERRENO NON COMPORTANTI LA SOSTITUZIONE DELLOSTRATO SUPERFICIALE OLTRE IL METRO NON RICHIEDE TITOLO EDILIZIO PERCHE' RIENTRA NELL'ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA ART. 16, COMMA 1, LETT. D)



- **ARTICOLO 61**

(Disposizioni transitorie e di coordinamento con altre leggi di settore)

6. I COMUNI POSSONO ADOTTARE VARIANTE NON SOSTANZIALE AGLI STRUMENTI URBANISTICI, IN DEROGA ALL'ARTICOLO 6, COMMI 26 E 26 BIS DELLA LR 13/2000 PREVIO PARERE FAVOREVOLE DELL'ASS PER GLI INSEDIAMENTI ZOOTECNICI **ESISTENTI** SITI ALL'ESTERNO DELLE ZONE AGRICOLE A CONDIZIONE CHE CONSERVINO O AUMENTINO LA CAPACITA' PRODUTTIVA
7. NO SANZIONI NO OBBLIGO DI ADEGUAMENTO DI CUI AGLI ARTICOLI 10 E 8, COMMA 1 DELLA LR 15/2007 AGLI IMPIANTI REALIZZATI ANTE ENTRATA IN VIGORE DEL CODICE E IN OGNI CASO FINO ALL'APPROVAZIONE DEL PIANO COMUNALE DELL'ILLUMINAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 5, COMMA 1, LETT. A) DELLA MEDESIMA LEX



- **ARTICOLO 62**
(Applicazione delle disposizioni di deroga)
 1. NON SI CUMULANO I BENEFICI DI CUI AL CAPO VII PIANO CASA CON LA SPECIFICA ATTIVITÀ DI EDILIZIA LIBERA ARTICOLO 16, COMMA 1, LETT. K)
 2. LA NON CUMULABILITA' VALE ANCHE PER ALTRI BENEFICI OTTENUTI IN DEROGA AGLI INDICI E AI PARAMETRI PREVISTI DAGLI STRUMENTI COMUNALI O IN APPLICAZIONE DI DEROGA PREVISTA DALLA LR 12/2008; IN QUESTI CASI IL BENEFICIO GIÀ GODUTO VIENE COMPUTATO AI FINI DEL LIMITE MAX AMMESSO DALLA PRESENTE LEX

- **ARTICOLO 63**
(Aggiornamento degli importi delle sanzioni pecuniarie)
AGGIORNAMENTO IMPORTI SANZIONI DI CUI AL CAPO VI



- **ARTICOLO 64**
(Abrogazioni)
1.SONO ABROGATE:
ARTT. 37-38-39-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52 DELLA LR
5/2007
IL DPREG 0296/2007
ART. 23, COMMA 3, DELLA LR 5/2007
LA LR 57/1988(DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE PER GLI
IMPIANTI ELETTRICI ED ELETTRONICI)
ART 83 DELLA LR 13/1998 (COMMISSIONE REGIONALE PER LE
SERVITÙ MILITARI)



- ARTICOLO 65

(Rinvio alle leggi regionali)

I RIFERIMENTI ALLA LR 5/2007 E AL REG. DI ATTUAZIONE DPREG
0296/2007 SI INTENDONO RIFERITI AL CODICE

IN MATERIA DI SANZIONI PER TUTTO CIÒ CHE NON È
DISCIPLINATO DALLA PRESENTE LEX SI APPLICA LA LR 1/1984



- **ARTICOLO 66**

(Rinvio alle leggi statali per violazioni penali lottizzazione abusiva e atti di trasferimento di diritti reali)

PER LE VIOLAZIONI PENALI SI APPLICA L'ARTICOLO 44 DEL DPR 380/2001

IN CASO DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA SI APPLICA L'ARTICOLO 30 DEL DPR 380/2001

IN CASO DI TRASFERIMENTO O COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI IMMOBILIARI SI APPLICA L'ARTICOLO 30, COMMI 2, 4 BIS, 5 9 E 10 DEL DPR 380/2001.



- **ARTICOLO 67**
(Disposizioni finanziarie)
 1. OSSERVATORIO REGIONALE UNITÀ DI BILANCIO 11.3.1.1189
CAPITOLO DI SPESA 156 E 11.3.2.1189 CAPITOLI 180 E 182
BILANCIO PLURIENNALE ANNI 2009-2011 E BILANCIO ANNO
2009.
 2. COMITATO MISTO PARITETICO (COMIPAR) LEGGE 898/1976
UNITÀ DI BILANCIO 11.3.1.1180 CAPITOLO DI SPESA 9820
BILANCIO PLURIENNALE ANNI 2009-2011 E BILANCIO ANNO 2009.
 3. SANZIONI APPLICATE DALLA REGIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO
43, COMMA 3, IN ENTRATA UNITÀ DI BILANCIO 3.2.121 CAPITOLO
877 BILANCIO PLURIENNALE ANNI 2009-2011 E BILANCIO ANNO
2009 DENOMINATO "PROVENTI DERIVANTI DALLE SANZIONI
APPLICATE DALLA REGIONE IN APPLICAZIONE DEL CODICE REG.
DELL'EDILIZIA".



- **ARTICOLO 67**
(Disposizioni finanziarie)

4. NOMINA DI UN COMMISSARIO PER I PROVVEDIMENTI NECESSARI NELLA REPRESSIONE DEGLI ABUSI EDILIZI, DI CUI ALL'ART. 53, COMMA 5, UNITÀ DI BILANCIO 11.3.1.1180 CAPITOLO DI SPESA 9866 DI NUOVA ISTITUZIONE BILANCIO PLURIENNALE ANNI 2009-2011 E BILANCIO ANNO 2009 DENOMINATO "SPESE DEL COMMISSARIO NOMINATO PER LA REPRESSIONE DEGLI ABUSI EDILIZI".

5. ENTRATE DERIVANTI DALLA REPRESSIONE DEGLI ABUSI DI CUI ALL'ART. 53, COMMA 5, UNITÀ DI BILANCIO 3.2.132 CAPITOLO 866 DI NUOVA ISTITUZIONE PER "MEMORIA" BILANCIO PLURIENNALE 2009-2011 E BILANCIO ANNO 2009 DENOMINATO "RIMBORSO DA PARTE DEI COMUNI DELLE SPESE SOSTENUTE DALL'AMMINISTRAZIONE REGIONALE PER IL COMMISSARIO NOMINATO PER LA REPRESSIONE DEGLI ABUSI EDILIZI".



- ARTICOLO 68

(Entrata in vigore)

LA PRESENTE LEX ENTRA IN VIGORE IL 30° GIORNO
SUCCESSIVO ALLA PUBBLICAZIONE SUL BUR ESCLUSO IL CAPO VII
CHE ENTRA IN VIGORE IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA
PUBBLICAZIONE DELLA LEX SUL BUR.