

Legge regionale 23 agosto 1985 , n. 44 - TESTO VIGENTE dal 14/05/2024

**Altezze minime e principali requisiti igienico - sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi.**

Note riguardanti modifiche apportate all'intera legge:

- 1 Derogata la disciplina della legge da art. 78, comma 8, L. R. 26/1988
- 2 Articolo 3 bis aggiunto da art. 1, comma 1, L. R. 37/1991
- 3 Derogata la disciplina della legge da art. 78, comma 8 bis, L. R. 26/1988 nel testo modificato da art. 53, comma 1, L. R. 37/1993
- 4 Articolo 8 bis aggiunto da art. 23, comma 16, L. R. 12/2003
- 5 Articolo 8 ter aggiunto da art. 71, comma 1, L. R. 18/2003
- 6 Integrata la disciplina della legge da art. 72, comma 1, L. R. 18/2003
- 7 Derogata la disciplina della legge da art. 6, comma 9, L. R. 26/2004
- 8 Derogata la disciplina della legge da art. 50, comma 2, L. R. 5/2007
- 9 Derogata la disciplina della legge da art. 31 bis, comma 4, lettera a), L. R. 21/2016
- 10 Articolo 9 bis aggiunto da art. 38, comma 1, L. R. 10/2023

**Art. 1**

*Ambito di applicazione della legge*

La presente legge disciplina le altezze minime ed i principali requisiti igienico - sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati ed alberghi.

**Art. 2**

*Altezza minima dei vani*

L' altezza interna utile dei vani adibiti ad abitazione, ad uffici pubblici e privati e ad alberghi non può essere inferiore a metri 2,50 se gli edifici sono impostati ad una

quota media non superiore a 400 metri sul livello del mare, ed a metri 2,40 in caso diverso.

L' altezza dei vani accessori, quali corridoi, disimpegno, bagni, gabinetti e simili, non può essere inferiore a metri 2,40.

### **Art. 3**

*(Compensazione delle altezze)(1)(2)(3)*

1. Per gli edifici di nuova costruzione, nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate, purché non siano in alcun punto inferiori a metri 2,00 nei vani abitabili e a metri 1,70 in quelli accessori, e purché l'altezza media dei vani non sia inferiore ai limiti stabiliti nell'articolo 2.

2. Per il recupero o la ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, nel caso di altezze non uniformi, le stesse possono essere compensate purché non siano in alcun punto inferiori a metri 1,50 nei vani abitabili e a metri 1,40 nei vani accessori e purché l'altezza media dei vani abitabili non sia inferiore a metri 2,20.

3. Con la compensazione delle altezze il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per l'altezza minima consentita dall'articolo 2.

4. Sono comunque fatti salvi i requisiti igienico- sanitari previsti per i locali adibiti ad abitazione, ad uffici pubblici e privati e ad alberghi.

Note:

1 Articolo sostituito da art. 2, comma 1, L. R. 16/1996

2 Articolo sostituito da art. 21, comma 1, L. R. 31/1996

3 Derogata la disciplina dell'articolo da art. 39, comma 1, L. R. 19/2009

### **Art. 3 bis**

*(Compensazione delle altezze in zone montane)(1)(3)(4)*

1. Per gli edifici di nuova costruzione impostati ad una quota media superiore ai 400

metri sul livello del mare, nel caso di altezze non uniformi e nei soli piani sottotetto, le altezze stesse possono essere compensate, purché non siano in alcun punto inferiori a metri 1,50 nei vani abitabili e a metri 1,40 in quelli accessori e purché l'altezza media dei vani abitabili non sia inferiore a metri 2,30.

**2.** Nei casi di recupero o ristrutturazione edilizia di edifici esistenti impostati ad una quota media superiore ai 400 metri sul livello del mare, in presenza di altezze non uniformi e nei soli piani sottotetto, le altezze stesse, riferite sia ai vani abitabili che accessori, possono essere compensate, purché non siano in alcun punto inferiori a metri 1,00 e purché l'altezza media dei vani non sia inferiore a metri 2,00.

**3.** Con la compensazione delle altezze, il volume del vano abitabile non può essere inferiore a quello determinato dalla superficie minima dello stesso moltiplicata per l'altezza minima consentita dall'articolo 2.

**4.** Sono comunque fatti salvi i requisiti igienico- sanitari previsti per i locali adibiti ad abitazioni, ad uffici pubblici e privati e ad alberghi.

Note:

**1** Articolo aggiunto da art. 1, comma 1, L. R. 37/1991

**2** Comma 1 sostituito da art. 2, comma 2, L. R. 16/1996

**3** Articolo sostituito da art. 22, comma 1, L. R. 31/1996

**4** Derogata la disciplina dell'articolo da art. 39, comma 1, L. R. 19/2009

## **Art. 4**

### *Isolamento dei vani*

Il piano di calpestio dei vani abitabili deve trovarsi ad un livello di almeno 15 centimetri superiore alla quota del terreno, il quale deve essere sistemato e impermeabilizzato per una larghezza non minore di 80 centimetri; fuori dei casi di cui al comma successivo, sotto il solaio deve essere realizzata un'intercapedine d'aria di altezza non inferiore a centimetri 20 adeguatamente aerata o adottate altre soluzioni tecniche della stessa efficacia.

(1)

Sotto il livello di cui al comma precedente possono essere ricavati i vani accessori di cui al secondo comma del precedente articolo 2 nonché locali adibiti ad altri usi, diversi da abitazione, purché adeguatamente isolati ed aerati in conformità alle prescrizioni stabilite dai regolamenti edilizi comunali; possono altresì essere realizzati autorimesse, cantine e depositi.

Note:

1 Parole aggiunte al primo comma da art. 7, comma 1, L. R. 6/2019

## **Art. 5**

### *Altezze minime dei vani nei centri storici*

Per gli interventi su edifici compresi nelle zone A, delimitate ai sensi dell' articolo 34 delle << Norme di attuazione >> del Piano urbanistico regionale generale, nonché per gli interventi su edifici compresi nelle zone B0 ovvero su singoli edifici equiparati alle zone A e B0, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali, per i quali, in base alle prescrizioni degli strumenti urbanistici di grado subordinato o a norme di altra natura, siano previste unicamente opere di restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, e non sia possibile il rispetto dei limiti stabiliti dai precedenti articoli 2 e 3, è consentito il mantenimento delle altezze utili interne preesistenti purché le stesse non risultino inferiori ai seguenti limiti:

- nei vani di cui al primo comma dell'articolo 2, metri 2,20 e rispettivamente, ai fini della compensazione di cui all'articolo 3, metri 1,50;
- nei vani di cui al secondo comma dell'articolo 2, metri 2,00 e rispettivamente, ai fini della compensazione di cui all'articolo 3, metri 1,40.

(1)(2)(3)

I limiti di cui al comma precedente valgono anche in caso di ricostruzione di edifici distrutti o demoliti per eventi sismici, purché gli stessi ricadano entro le zone di cui al primo comma, e per i quali gli strumenti urbanistici di grado subordinato prevedano l'obbligo del ripristino delle caratteristiche edilizie, tipologiche ed architettoniche originarie.

(4)

Note:

- 1 Parole aggiunte al primo comma da art. 23, comma 1, L. R. 31/1996
- 2 Parole sostituite al primo comma da art. 23, comma 1, L. R. 31/1996
- 3 Parole aggiunte al primo comma da art. 26, comma 1, lettera a), L. R. 25/2015
- 4 Parole sostituite al secondo comma da art. 26, comma 1, lettera b), L. R. 25/2015

## **Art. 6**

### *Superfici minime abitabili per alloggi in zone e casi particolari*

Per gli edifici impostati ad una quota media superiore a 400 metri sul livello del mare, per quelli di cui al precedente articolo 5 e per quelli impostati nelle zone classificate sismiche con grado di sismicità media (ex S = 9) e alta (ex S = 12), in base alla legge 2 febbraio 1974, n. 64, la superficie minima utile dei vani è stabilita in:

- mq. 8, per stanza da letto da una persona;
- mq. 12, per stanza da letto da due persone;
- mq. 12, per soggiorno.

(1)

Le superfici totali minime degli alloggi monostanza, nei casi contemplati dal presente articolo, sono così stabilite:

- per 1 persona: mq. 25;
- per 2 persone: mq. 35.

Note:

- 1 Parole sostituite al primo comma da art. 106, comma 1, L. R. 3/2024

## **Art. 7**

## *Superfici finestrate*

La superficie finestrata apribile non può essere inferiore ad 1/12 della superficie del pavimento dei vani abitabili di cui all' articolo 2 negli edifici impostati ad una quota media superiore a 400 metri sul livello del mare.

La superficie minima finestrata stabilita dalle vigenti norme per gli edifici impostati ad una quota media inferiore a 400 metri sul livello del mare è fissata, limitatamente alle zone classificate sismiche, in 1/10 della superficie del pavimento del vano abitabile.

Per gli edifici di cui all' articolo 5 è consentito il mantenimento delle superfici finestrate apribili preesistenti purché le stesse non risultino inferiori a 1/15 della superficie del pavimento.

### **Art. 8**

*(Superfici minime abitabili delle camere da letto e delle unità abitative delle strutture ricettive alberghiere)(1)(2)(3)*

**1.** Le superfici minime abitabili delle camere da letto delle strutture ricettive alberghiere di cui all'articolo 64, comma 2, della legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2, sono fissate in:

a) mq. 8 per un posto letto;

b) mq. 4 per ogni posto letto in più, fino ad un massimo consentito di quattro letti per camera.

**2.** Le superfici minime abitabili delle unità abitative di cui all'articolo 64, comma 9, della legge regionale 2/2002 in strutture costituite da un unico locale allestito a camera da letto, angolo cottura, soggiorno e bagno, sono fissate in:

a) mq. 8 per un posto letto;

b) mq. 4 per il soggiorno con angolo cottura;

c) mq. 4 per ogni posto letto in più, con esclusione del letto aggiuntivo di cui all'articolo 8 bis;

d) mq. 3 per il bagno.

**3.** Le superfici minime abitabili delle unità abitative di cui all'articolo 64, comma 9, della legge regionale 2/2002 costituite da più locali allestiti a camera da letto, angolo cottura, soggiorno e bagno, sono fissate in:

a) mq. 8 per un posto letto nella camera;

b) mq. 4 per ogni posto letto in più, fino ad un massimo consentito di quattro letti per camera;

c) mq. 12 per la collocazione di un posto letto nel vano soggiorno con angolo cottura, con l'aggiunta di mq. 4 per ogni posto letto in più, con esclusione del letto aggiuntivo di cui all'articolo 8 bis;

d) mq. 3 per il bagno.

Note:

**1** Derogata la disciplina dell'articolo da art. 68, comma 1, L. R. 26/1988

**2** Articolo sostituito da art. 23, comma 15, L. R. 12/2003

**3** Articolo sostituito da art. 69, comma 1, L. R. 18/2003

### **Art. 8 bis**

*(Incremento temporaneo della ricettività nelle strutture ricettive alberghiere esistenti)(1)(2)*

**1.** Nelle camere delle strutture ricettive alberghiere è consentito aggiungere esclusivamente a richiesta documentata del cliente un posto letto temporaneo in deroga ai limiti dimensionali delle superfici minime abitabili stabilite dall'articolo 8. Si intende per temporaneo il posto letto immediatamente rimosso alla partenza del cliente.

**2.** In ogni caso non è consentito il superamento della capacità ricettiva risultante dal numero dei posti letto indicati nell'autorizzazione prevenzione incendi rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

Note:

1 Articolo aggiunto da art. 23, comma 16, L. R. 12/2003

2 Articolo sostituito da art. 70, comma 1, L. R. 18/2003

### **Art. 8 ter**

*(Capacità ricettiva)(1)*

1. È fatta salva la capacità ricettiva autorizzata nei vani realizzati precedentemente all'entrata in vigore della presente legge e non oggetto di interventi di ristrutturazione.

Note:

1 Articolo aggiunto da art. 71, comma 1, L. R. 18/2003

### **Art. 9**

*Servizi igienici per le strutture ricettive alberghiere*

A servizio delle stanze e appartamenti delle strutture ricettive alberghiere devono essere disponibili i seguenti impianti igienici, in quantità proporzionata al numero dei letti e all'importanza della categoria degli esercizi: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Le stanze da bagno al servizio esclusivo di singole stanze o appartamenti devono avere una superficie non inferiore a mq. 3 e possono essere illuminate artificialmente ed aerate mediante idonea apparecchiatura. Le stanze da bagno ad uso comune di più stanze devono avere una superficie non inferiore a mq. 5.

I locali della struttura ricettiva alberghiera utilizzati per ristorazione, bar e colazione devono essere dotati di servizi igienici adeguati ed adibiti a loro esclusivo uso, distinti da quelli a servizio di stanze e appartamenti.

### **Art. 9 bis**

*(Deroghe per gli esercizi commerciali storici)(1)*

1. Gli esercizi commerciali storici con attività continuativa superiore a cinquanta anni



sono esentati dall'osservanza dei requisiti dimensionali e di dotazione previsti per i servizi igienici a uso del pubblico stabiliti dalla normativa di settore.

2. In tali casi, altresì, laddove non sia possibile assicurare l'illuminazione e la ventilazione naturale, i locali devono essere provvisti di illuminazione e ventilazione artificiale secondo le vigenti norme tecniche di settore.

Note:

1 Articolo aggiunto da art. 38, comma 1, L. R. 10/2023

## **Art. 10**

### *Eliminazione delle barriere architettoniche*

Compatibilmente con le tipologie architettoniche, nella costruzione, ristrutturazione e riatto delle strutture ricettive alberghiere, devono essere introdotti accorgimenti agevolativi che consentano l'accesso alle strutture stesse da parte di persone portatrici di minorazioni fisiche, con eliminazione, per quanto possibile, delle barriere architettoniche.

## **Art. 11**

### *Poteri dei Comuni*

I Comuni possono stabilire, con variante al proprio regolamento edilizio, mediante la procedura prevista all'articolo 41 della legge regionale 24 luglio 1982, n. 45:

- superfici minime finestate ed abitabili superiori a quelle previste dai precedenti articoli 6, 7, 8 e 9;
- altezze inferiori ai minimi previsti dal precedente articolo 3, purché non al disotto di metri 1,70, solo nei casi in cui i locali abbiano una superficie superiore a quella minima consentita, e limitatamente alla superficie eccedente;
- ulteriori disposizioni dirette a consentire la normale abitabilità dei locali fronteggianti muri e scarpate che si elevino oltre la quota d'impostazione dell'edificio all'interno del lotto di fabbrica.

## **Art. 12**

### *Disposizioni finali e transitorie*

Le norme contenute nella presente legge hanno immediata efficacia modificativa delle diverse norme tecniche contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti locali.

È fatta salva la legittimità delle opere concesse o autorizzate in base a norme vigenti antecedentemente all' entrata in vigore della legge regionale 28 dicembre 1984, n. 56 nonché alle norme vigenti antecedentemente alla data di entrata in vigore della presente legge.

La legge regionale 28 dicembre 1984, n. 56, è abrogata.

## **Art. 13**

### *Entrata in vigore*

La presente legge entra in vigore il giorno della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione.