

**Codice regionale dell'edilizia.**

**Capo V**

*Disposizioni speciali*

**Art. 33**

*(Area di pertinenza urbanistica)*

**1.** L'area di pertinenza urbanistica di una costruzione è l'area che viene vincolata per il rispetto dell'indice di fabbricabilità fondiaria o del rapporto di copertura.

(1)

**2.** Al fine di cui al comma 1 può essere vincolata un'area adiacente all'area interessata dalla costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile, anche in proprietà di soggetto diverso dal proprietario dell'area interessata dalla costruzione. In quest'ultimo caso il vincolo è oggetto di atto d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari e al tavolare a cura del richiedente.

**3.** L'entrata in vigore di normativa urbanistica che consenta un indice di fabbricabilità fondiaria più elevato comporta la liberalizzazione dal vincolo a pertinenza urbanistica delle aree già vincolate eccedenti a quelle necessarie per il rispetto dell'indice suddetto.

**4.** Ai sensi del presente articolo può essere vincolata un'area non adiacente all'area di insidenza della costruzione, avente la medesima classificazione quale zona omogenea o comunque urbanisticamente compatibile e non soggetta a pianificazione attuativa. Ai sensi del presente comma può altresì essere vincolata un'area sita nel territorio di un Comune diverso da quello in cui è ubicato l'intervento, solo nei casi di interventi in zona agricola connessi con la conduzione dei fondi.

(2)

**5.** Il regolamento edilizio comunale disciplina le procedure di competenza comunale

relative alle attività di cui al presente articolo.

Note:

1 Parole aggiunte al comma 1 da art. 148, comma 1, L. R. 26/2012

2 Parole aggiunte al comma 4 da art. 9, comma 1, L. R. 13/2014

### **Art. 34**

*(Certificato di destinazione urbanistica, attestazioni urbanistico-edilizie e valutazione preventiva)*

1. Per la tutela di situazioni giuridicamente rilevanti chiunque ha diritto di ottenere dal Comune, entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche e le misure di tutela ambientale previste dalle leggi regionali 42/1996 e 9/2005 in materia, rispettivamente, di aree protette e prati stabili riguardanti l'area interessata. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

(2)

2. In caso di mancato rilascio del certificato di destinazione urbanistica nel termine previsto al comma 1, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

3. Il regolamento edilizio comunale può prevedere la facoltà, in capo ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21, di richiedere una certificazione urbanistico-edilizia in cui siano indicate, per singola area o edificio di proprietà, tutte le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché i vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici, riguardanti l'area e gli edifici interessati.

4. Il regolamento edilizio comunale può prevedere la facoltà, in capo ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'articolo 21, di richiedere una valutazione preventiva sull'ammissibilità dell'intervento o sulla residua potenzialità edificatoria per singola

area di proprietà, anche con riferimento a eventuali vincoli di pertinenza urbanistica, corredata di idonea documentazione sottoscritta da un tecnico abilitato alla progettazione.

**5.** I certificati e le valutazioni di cui ai commi 3 e 4, ove previsti dal regolamento edilizio comunale, conservano validità per un anno dalla data del rilascio a meno che non intervengano modificazioni delle leggi, degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi vigenti. In tal caso, il Comune notifica agli interessati l'adozione di varianti agli strumenti urbanistici generali e attuativi.

**6.** Il rilascio dei certificati e delle valutazioni di cui al presente articolo è a titolo oneroso secondo quanto stabilito dal Comune.

**7.** Gli interessati all'ottenimento di agevolazioni contributive o fiscali possono chiedere al Comune la classificazione degli interventi edilizi previsti dalla presente legge, secondo le categorie previste dalle leggi statali.

(1)

Note:

**1** Parole sostituite al comma 7 da art. 149, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Parole aggiunte al comma 1 da art. 37, comma 1, L. R. 29/2017

## **Art. 35**

*(Deroghe generali agli strumenti urbanistici comunali per interventi edilizi)*

**1.** In deroga agli strumenti urbanistici comunali, anche agli indici e parametri previsti dagli strumenti di pianificazione regionale, al fine di promuovere lo sviluppo della rigenerazione urbana, migliorare le prestazioni energetiche e la sicurezza degli edifici possono essere consentiti, previa deliberazione del Consiglio comunale e fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, gli interventi, anche di ampliamento, ristrutturazione o nuova costruzione, di rilevanza urbanistica ed edilizia, in qualsiasi zona omogenea, su edifici pubblici o di interesse pubblico o di

pregio storico, monumentale o architettonico, da chiunque realizzati, nonché quelli per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico nelle zone destinate a servizi e attrezzature collettive.

(6)(8)(9)

**2.** Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici comunali, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello non conforme alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati e del regolamento edilizio vigente, può comunque essere interessato da interventi di rilevanza edilizia definiti dall'articolo 4, comma 2, nel rispetto della legge.

**2 bis.** Ferme restando le previsioni degli strumenti urbanistici comunali, il patrimonio edilizio esistente, ivi compreso quello ubicato in zona territoriale omogenea impropria, può comunque essere interessato da interventi di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo anche diretti all'aumento delle unità immobiliari esistenti.

(2)(7)

**2 ter.** Ferme restando le previsioni più estensive degli strumenti urbanistici comunali, al fine di favorire il recupero per destinazioni residenziali e alberghiere di beni storico-architettonici in stato di degrado nei loro elementi costitutivi, tutelati ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 42/2004, è sempre consentita, qualora contestuale all'intervento di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, la saturazione del volume edilizio derivante dall'indice di fabbricabilità del lotto di pertinenza urbanistica e l'aumento delle unità immobiliari esistenti, anche in deroga a distanze e puntuali norme di attuazione dello strumento urbanistico, previo parere o autorizzazione degli Enti competenti in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

(4)

**3.** Previo parere favorevole dell'Ente proprietario o gestore della strada, è ammesso l'ampliamento degli edifici o delle unità immobiliari esistenti situati nella fascia di rispetto della viabilità, esclusivamente per necessità di adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nel limite massimo complessivo di 200 metri cubi di volume utile, purché il progetto interessi la sopraelevazione o la parte retrostante o laterale

degli edifici rispetto all'asse viario. Tale limite può essere raggiunto anche attraverso diversi interventi, purché la loro somma non superi il limite medesimo. Per tali edifici esistenti posti sul fronte strada è comunque ammessa la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione per esigenze di arretramento del profilo di facciata nel rispetto delle eventuali prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali in materia di allineamento degli edifici e fasce di rispetto del nastro stradale, con cessione gratuita in favore del Comune dell'area necessaria al miglioramento della sicurezza stradale.

(1)(5)(10)

**4.** Gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche possono essere realizzati in deroga alle norme urbanistiche ed edilizie, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile.

(3)

**4 bis.** Per gli edifici siti nel Porto Vecchio di Trieste di proprietà dell'Amministrazione regionale, ferma restando la possibilità della realizzazione in copertura di vani tecnici di dimensioni strettamente necessari (quali ad esempio vani scale, vani ascensore, vani per unità di trattamento aria) sono ammessi anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici e ai volumi già previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali, tutti gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento e ristrutturazione edilizia, di valenza strategica ed esclusivamente per interesse pubblico, volumi di raccordo ulteriori per una percentuale di volume utile inferiore al 5 per cento del volume utile complessivo dell'immobile. Il volume così realizzato deve avere l'altezza tecnicamente minima possibile e deve essere arretrato rispetto al filo esterno delle facciate dell'edificio per una profondità almeno pari all'altezza lorda dell'estradosso. Va fatto salvo il rispetto degli atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio.

(11)

**4 ter.** Nell'esclusivo interesse pubblico e al fine di favorire l'insediamento anche di attività innovative in un contesto urbano che si vuole rigenerare e riqualificare e in

attuazione e per le finalità della progettualità affidata ad Agenzia Lavoro & Sviluppo Impresa ai sensi dell'articolo 12, comma 15, della legge regionale 22/2022, e nell'ambito delle competenze a essa attribuite volte a favorire l'attrazione di investimenti esteri sul territorio regionale e l'insediamento di imprese internazionali, la destinazione d'uso dell'Hangar 21, di proprietà dell'Amministrazione regionale, viene estesa anche ad attività innovative, laboratoristico prototipali ovvero sperimentali a elevato livello tecnologico e a basso impatto ambientale. La modifica con l'integrazione della destinazione d'uso di cui al precedente periodo avviene nel rispetto degli atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e dalle prescrizioni delle altre leggi di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio.

(12)

**5.** Gli interventi disciplinati dal presente articolo non possono derogare in ogni caso alle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio e in materia ambientale, e devono rispettare le distanze minime previste dal codice civile e le 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.

Note:

**1** Parole soppresse al comma 3 da art. 150, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Comma 2 bis aggiunto da art. 9, comma 2, L. R. 13/2014

**3** Parole soppresse al comma 4 da art. 9, comma 3, L. R. 13/2014

**4** Comma 2 ter aggiunto da art. 6, comma 14, lettera a), L. R. 6/2019

**5** Parole aggiunte al comma 3 da art. 6, comma 14, lettera b), L. R. 6/2019

**6** Comma 1 sostituito da art. 40, comma 5, lettera a), L. R. 10/2023

**7** Parole aggiunte al comma 2 bis da art. 40, comma 5, lettera b), L. R. 10/2023

**8** Parole soppresse al comma 1 da art. 5, comma 2, lettera b), L. R. 13/2023 , a

seguito della modifica dell'art. 40, c. 5, lett. a), L.R. 10/2023.

**9** Parole sostituite al comma 1 da art. 5, comma 18, L. R. 15/2023 , con effetto dall'1/1/2024.

**10** Parole sostituite al comma 3 da art. 45, comma 1, lettera a), L. R. 2/2024

**11** Comma 4 bis aggiunto da art. 45, comma 1, lettera b), L. R. 2/2024

**12** Comma 4 ter aggiunto da art. 45, comma 1, lettera b), L. R. 2/2024

### **Art. 35 bis**

*(Progetti di riassetto ambientale)(1)*

**1.** I progetti di riassetto ambientale delle aree ricadenti in zona paesaggistica, utilizzate per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei materiali inerti provenienti da attività estrattive, sono approvati anche in deroga agli strumenti urbanistici comunali vigenti, a condizione che la ricollocazione di strutture, manufatti e impianti avvenga su aree funzionalmente contigue e non vincolate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

**2.** I progetti di cui al comma 1 devono considerare la rinaturalizzazione delle aree abbandonate a carico dell'azienda in trasferimento e prevedono la manutenzione ordinaria e straordinaria, la sostituzione e l'ampliamento delle strutture produttive esistenti, nonché la nuova collocazione degli impianti a quota inferiore rispetto al piano campagna ai fini della riduzione dell'impatto ambientale.

Note:

**1** Articolo aggiunto da art. 151, comma 1, L. R. 26/2012

### **Art. 36**

*(Interventi in zona agricola)*

**1.** L'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di edifici destinati a residenza agricola in zona agricola, ove ammessi dallo strumento urbanistico vigente e nel rispetto degli indici e dei parametri ivi indicati, possono comportare la realizzazione di un'unità

immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale, anche in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, purché:

**a)** l'unità immobiliare realizzata sia destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo professionale o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato;

**b)** il soggetto avente titolo ai sensi dell'articolo 21 si obblighi, mediante convenzione con il Comune, a istituire un vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario a cura del richiedente, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

**2.** Per gli interventi realizzati ai sensi del comma 1 in deroga al requisito della connessione funzionale e comportanti il cambio di destinazione d'uso in residenziale, non si applica l'esonero contributivo previsto dall'articolo 30, comma 1, lettera a) , salvo i casi di trasferimento a titolo di successione del diritto reale di godimento e a condizione che il successore adibisca l'immobile a prima abitazione.

**3.** Possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e interventi di rilevanza edilizia degli edifici rustici annessi alle residenze agricole con modifica di destinazione d'uso degli stessi in residenza agricola, con il vincolo ventennale concernente il divieto di alienazione dell'immobile, nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso, ai sensi del comma 1, lettera b) .

**3 bis.** Gli strumenti urbanistici possono ammettere la trasformazione di edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della legge regionale 18 luglio 2014, n. 13 (Misure di semplificazione dell'ordinamento regionale in materia urbanistico-edilizia, lavori pubblici, edilizia scolastica e residenziale pubblica, mobilità, telecomunicazioni e interventi contributivi), in deroga al requisito di connessione funzionale di cui al comma 1, che comportino anche l'aumento delle unità immobiliari esistenti nel rispetto dei parametri di zona.

(3)

**3 ter.** Ai fini del calcolo del contributo previsto dall'articolo 29, per gli interventi di ampliamento di edifici a uso residenziale esistenti in zona agricola, i Comuni



possono, con deliberazione del Consiglio comunale, ridurre gli oneri di urbanizzazione facendo riferimento ai valori e ai coefficienti individuati dalle tabelle parametriche, approvate ai sensi dell'articolo 2, in relazione alla destinazione d'uso residenziale in zona omogenea B, fino alla misura del 30 per cento rispetto al volume utile esistente dell'unità immobiliare o edificio oggetto dell'intervento. Oltre tale misura percentuale, per la sola parte eccedente, il calcolo del contributo di cui all'articolo 29 si effettua secondo quanto ordinariamente stabilito dal regolamento di cui all'articolo 2.

(5)

**4.** Nelle zone agricole, come individuate dagli strumenti urbanistici generali comunali, è ammessa la realizzazione, anche in deroga agli indici e ai parametri previsti dagli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi:

**a)** di interventi finalizzati alla copertura di concimaie, di vasche per la raccolta di liquami, di depositi e aree destinate allo stoccaggio di foraggi, di vasche di sverno e di peschiere o di colture, annessi alle strutture produttive aziendali o loro pertinenti, nonché ricoveri animali o impianti e strutture finalizzate alle produzioni energetiche da fonti rinnovabili con materie prime derivanti dalle produzioni aziendali, nei limiti del 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti;

**b)** di interventi di adeguamento delle strutture di stoccaggio degli effluenti di allevamento in applicazione della direttiva 91/676/CEE del Consiglio, del 12 dicembre 1991, (Direttiva del Consiglio relativa alla protezione delle acque dall'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole), e dell'articolo 112 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale), e successive modifiche;

**c)** di adeguamento igienico-funzionale delle strutture agricole esistenti fino ad assicurare il rispetto dei parametri minimi previsti dalla normativa di settore che disciplina la specifica attività e conformemente al Piano di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione; in tali casi l'eventuale ampliamento, se realizzato in deroga agli strumenti urbanistici, non può superare il 10 per cento della superficie utile delle strutture esistenti.

(1)(4)

**4 bis.** Gli interventi individuati nel comma 4, lettera a), ove destinati a esigenze stagionali o a prevenire danni da eventi calamitosi o atmosferici o dall'azione di uccelli ittiofagi d'interesse gestionale, possono essere realizzati anche in deroga alle previsioni tipologiche o di materiali contenute negli strumenti urbanistici e interessare l'intera superficie utile delle strutture esistenti.

(2)

**5.** In caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, trovano applicazione le sanzioni previste dal capo VI.

Note:

1 Lettera a) del comma 4 sostituita da art. 152, comma 1, lettera a), L. R. 26/2012

2 Comma 4 bis aggiunto da art. 152, comma 1, lettera b), L. R. 26/2012

3 Comma 3 bis aggiunto da art. 9, comma 4, L. R. 13/2014

4 Lettera a) del comma 4 sostituita da art. 9, comma 5, L. R. 13/2014

5 Comma 3 ter aggiunto da art. 27, comma 5, L. R. 25/2015

### **Art. 37**

*(Misure per la promozione del rendimento energetico, dell'isolamento acustico e del miglioramento statico nell'edilizia)(2)(13)*

1. Al fine della promozione del rendimento energetico nell'edilizia trova applicazione quanto previsto dall'articolo 14 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE), comprese le misure derogatorie ivi previste.

(3)(4)(5)(10)

2. Gli interventi su edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature, degli elementi di copertura e dei solai interpiano, necessari a ottenere una riduzione dei limiti di trasmittanza o un miglioramento dell'isolamento acustico o un

miglioramento statico, sono realizzabili in deroga alle distanze e alle altezze previste dagli strumenti urbanistici, nella misura massima di 25 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne e nella misura massima di 30 centimetri per il maggior spessore degli elementi di copertura e solai interpiano.

(6)(7)(8)(11)

**3.**

( ABROGATO )

(9)(12)

Note:

**1** Comma 4 bis aggiunto da art. 4, comma 5, L. R. 5/2013

**2** Articolo sostituito da art. 9, comma 6, L. R. 13/2014

**3** Parole sostituite al comma 1 da art. 27, comma 6, lettera a), L. R. 25/2015

**4** Parole sostituite al comma 1 da art. 27, comma 6, lettera b), L. R. 25/2015

**5** Parole sostituite al comma 1 da art. 27, comma 6, lettera c), L. R. 25/2015

**6** Parole sostituite al comma 2 da art. 27, comma 7, lettera a), L. R. 25/2015

**7** Parole sostituite al comma 2 da art. 27, comma 7, lettera b), L. R. 25/2015

**8** Parole sostituite al comma 2 da art. 27, comma 7, lettera c), L. R. 25/2015

**9** Parole soppresse al comma 3 da art. 66, comma 3, L. R. 9/2019

**10** Comma 1 sostituito da art. 112, comma 1, lettera a), L. R. 6/2021

**11** Comma 2 sostituito da art. 112, comma 1, lettera b), L. R. 6/2021

**12** Comma 3 abrogato da art. 112, comma 1, lettera c), L. R. 6/2021

**13** Rubrica dell'articolo modificata da art. 112, comma 1, lettera d), L. R. 6/2021

## **Art. 38**

( ABROGATO )

(4)

Note:

- 1 Comma 4 bis aggiunto da art. 9, comma 7, L. R. 13/2014
- 2 Parole aggiunte al comma 4 da art. 37, comma 2, L. R. 29/2017
- 3 Parole aggiunte alla lettera a) del comma 1 da art. 66, comma 4, L. R. 9/2019
- 4 Articolo abrogato da art. 113, comma 1, L. R. 6/2021

## **Art. 39**

*(Interventi di recupero dei sottotetti esistenti) (3)*

1. Il recupero a fini abitativi del sottotetto di edifici destinati in tutto o in parte a residenza è ammesso, senza modifiche alla sagoma salva più estensiva previsione degli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi comunali, in deroga ai limiti e ai parametri degli strumenti urbanistici vigenti e della legge regionale 23 agosto 1985, n. 44 (Altezze minime e principali requisiti igienico-sanitari dei locali adibiti ad abitazione, uffici pubblici e privati e alberghi), e successive modifiche, se contestuale a interventi di ristrutturazione edilizia, restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria dell'edificio o di parte dello stesso. Gli interventi di cui al presente comma non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari e devono comunque rispettare un'altezza minima di 1,30 metri e un'altezza media di 1,90 metri, fatte salve le più estensive previsioni per le zone montane. In ogni caso sono fatte salve le prescrizioni tipologico-architettoniche degli strumenti urbanistici vigenti e le preventive autorizzazioni dell'autorità preposta alla tutela del vincolo per gli interventi eseguiti su immobili vincolati.

(1)(4)(6)

2. Al di fuori delle zone omogenee A e B0, o singoli edifici a esse equiparati, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, gli interventi di recupero del sottotetto di edifici esistenti sono ammessi in deroga agli indici e ai

parametri urbanistici ed edilizi anche se prevedono innalzamento e/o modifica della copertura e apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, fino ad assicurare il rispetto dei parametri aeroilluminanti e delle altezze minime previsti dalla legge regionale 44/1985 , e successive modifiche. Tali interventi possono comportare l'aumento del numero delle unità immobiliari esistenti nel rispetto degli standard urbanistici.

(5)

**3.** Gli interventi di cui ai commi 1 e 2 possono essere eseguiti esclusivamente su edifici esistenti e interessare locali sottotetto esistenti realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge. In ogni caso gli standard urbanistici necessari dall'aumento delle unità immobiliari conseguenti agli interventi di cui al presente articolo, se non reperibili o inadeguati all'utilizzo e alla gestione pubblica, devono essere monetizzati ai sensi dell'articolo 29 bis.

(7)

**4.** Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo su immobili vincolati in base alla legge o allo strumento urbanistico possono comportare la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti su parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.

(2)

Note:

**1** Parole sostituite al comma 1 da art. 153, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Parole sostituite al comma 4 da art. 9, comma 8, L. R. 13/2014

**3** Rubrica dell'articolo modificata da art. 6, comma 15, lettera a), L. R. 6/2019

**4** Parole sostituite al comma 1 da art. 6, comma 15, lettera b), L. R. 6/2019

**5** Parole sostituite al comma 2 da art. 6, comma 15, lettera c), L. R. 6/2019

**6** Parole aggiunte al comma 1 da art. 66, comma 5, lettera a), L. R. 9/2019

7 Parole aggiunte al comma 3 da art. 66, comma 5, lettera b), L. R. 9/2019

### **Art. 39 bis**

*(Misure per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale e direzionale)(1)(4)*

1. Al fine della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente al 31 dicembre 2018 a destinazione residenziale e direzionale, nonché per contenere il consumo di nuovo suolo inedificato, sono ammessi anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e da regolamenti edilizi comunali, tutti gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ampliamento e ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 4, di edifici o unità immobiliari, nei limiti del 50 per cento delle superfici utili e accessorie esistenti, ovvero in alternativa, nel limite di 200 metri cubi di volume complessivo in ampliamento per ogni unità immobiliare oggetto di intervento, anche qualora derivante in tutto o in parte dalla realizzazione di superfici accessorie. In tale ultimo caso il volume è da computarsi in misura pari al prodotto tra superfici accessorie e relative altezze, fatta salva l'applicazione del comma 1 bis.

(5)(6)(7)(10)

**1 bis.** Nell'ambito degli interventi di cui al comma 1 le superfici accessorie non vengono computate nei limiti di superfici o di volumi realizzabili in deroga ai sensi dello stesso comma, ferma restando la loro ammissibilità in deroga rispetto a distanze, altezze, superfici o volumi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali, qualora non eccedano il 50 per cento delle superfici utili da realizzarsi o, nel caso del bonus volumetrico, gli 80 metri quadrati.

(8)

2. Gli interventi previsti dal presente articolo, nei casi in cui fruiscono delle deroghe di cui al comma 1, devono essere realizzati contestualmente a uno o più interventi sull'unità immobiliare o sull'edificio o su parte di esso finalizzati almeno a uno dei seguenti obiettivi:

**a)** adozione di misure antisismiche, tra cui interventi di adeguamento o miglioramento

sismico strutturale ovvero interventi locali che perseguano lo stesso scopo secondo la disciplina di settore;

**b)** riqualificazione energetica;

**c)** miglioramento igienico-funzionale o abbattimento di barriere architettoniche;

**d)** installazione di dispositivi di protezione permanente di cui alla legge regionale 16 ottobre 2015, n. 24 (Norme per la sicurezza dei lavori in quota e per la prevenzione di infortuni conseguenti al rischio di cadute dall'alto).

(9)

**3.** Al fine di favorire la valorizzazione del patrimonio esistente di recente realizzazione, che non necessiti degli interventi indicati nel comma 2 e comunque a norma del decreto ministeriale 14 gennaio 2008 (Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni), le deroghe di cui al comma 1 possono essere applicate contestualmente a uno o più interventi sull'unità immobiliare o sull'edificio o su parte di esso volti a obiettivi di sostenibilità ambientale quali:

**a)** riutilizzo delle acque meteoriche;

**b)** sistemazione a verde dell'intera copertura;

**c)** schermatura, anche a verde, delle vetrate esposte, a limitazione dell'irraggiamento estivo;

**d)** aumento, nella misura minima del 20 per cento rispetto alla disciplina vigente, della quota di illuminazione degli edifici con luce naturale in relazione alla parte di nuova realizzazione;

**e)** utilizzo di fonti rinnovabili in misura eccedente ai limiti minimi imposti dalla disciplina vigente, qualora all'intervento consegua un incremento della classificazione energetica.

**4.** In caso di applicazione di eventuali disposizioni di deroga agli indici e parametri previste a livello locale dagli strumenti urbanistici comunali trovano applicazione i divieti di cumulo di cui all'articolo 62.

Note:

- 1 Articolo aggiunto da art. 37, comma 3, L. R. 29/2017
- 2 Parole soppresse alla lettera d) del comma 3 da art. 5, comma 6, lettera a), L. R. 44/2017 , con effetto dall'1/1/2018.
- 3 Parole aggiunte alla lettera d) del comma 3 da art. 5, comma 6, lettera b), L. R. 44/2017 , con effetto dall'1/1/2018.
- 4 Articolo sostituito da art. 6, comma 16, L. R. 6/2019
- 5 Parole aggiunte al comma 1 da art. 66, comma 6, L. R. 9/2019
- 6 Parole aggiunte al comma 1 da art. 9, comma 1, lettera a), L. R. 14/2020
- 7 Parole soppresse al comma 1 da art. 9, comma 1, lettera b), L. R. 14/2020
- 8 Comma 1 bis aggiunto da art. 9, comma 2, L. R. 14/2020
- 9 Lettera c) del comma 2 sostituita da art. 9, comma 3, L. R. 14/2020
- 10 Parole sostituite al comma 1 da art. 46, comma 1, L. R. 2/2024

### **Art. 39 ter**

*(Interventi di riqualificazione di strutture e aree destinate ad attività turistico-ricettive e di somministrazione)(1)*

1. Al fine di favorire la ristrutturazione, la riqualificazione o la realizzazione delle attività ricettive alberghiere su edifici esistenti di cui all' articolo 22 della legge regionale 21/2016, nonché delle strutture destinate a esercizi di somministrazione di cui all' articolo 67 della legge regionale 5 dicembre 2005, n. 29 (Normativa organica in materia di attività commerciali e di somministrazione di alimenti e bevande. Modifica alla legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2 (Disciplina organica del turismo)), sono ammessi tutti gli interventi di cui all'articolo 4, anche in deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali nei limiti del 20 per cento dei volumi o delle superfici utili e accessorie degli edifici esistenti o già autorizzati mediante rilascio del titolo abilitativo edilizio al 31 dicembre 2018.



(2)(3)(5)

**2.** Gli interventi di cui al comma 1 possono essere realizzati su immobili o loro porzioni del compendio immobiliare dell'attività turistico-ricettiva o di somministrazione. I volumi o le superfici realizzati ai sensi del presente articolo possono essere destinati a una delle categorie di destinazioni d'uso di cui all'articolo 5, comma 1, lettere a), b), c), d), e) e f), ferma restando la facoltà, con deliberazione del Consiglio comunale, di limitarne la destinazione a una o più fra le stesse categorie. In ogni caso le superfici esistenti già destinate all'attività di cui al comma 1 oggetto di intervento non possono essere diminuite.

(10)

**3.** La percentuale di cui al comma 1 è elevata di un ulteriore:

**a)** 20 per cento nel caso di realizzazione di almeno uno dei servizi per la persona qualificanti ai sensi della disciplina di settore quali, a titolo esemplificativo, centri per il benessere, piscine, saune, locali per il trattamento di bellezza e relax, parchi a verde;

**b)** 30 per cento nel caso di contestuale intervento di riqualificazione dell'intero edificio che ne porti la prestazione energetica, almeno alla corrispondente classe A1 come definita dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

(6)(7)

**4.** Le percentuali premiali di cui ai commi 1 e 3 sono sempre cumulabili tra loro entro il limite massimo complessivo del 70 per cento dei volumi o delle superfici utili e accessorie degli edifici esistenti o già autorizzati mediante rilascio del titolo abilitativo edilizio al 31 dicembre 2018, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 62.

(4)(8)

**4 bis.** Nei Comuni classificati turistici secondo l'ordinamento regionale, le percentuali premiali di cui al comma 3 sono ammesse a condizione che il progetto riguardi l'intero edificio, nel rispetto di eventuali prescrizioni di carattere igienico-sanitario, di allineamento, planivolumetriche, tipologico-architettonico o per il raggiungimento di standard minimi di qualità, individuate tramite deliberazione del Consiglio comunale.

(9)

**5.** Per l'applicazione delle disposizioni incentivanti sono fatte salve le classificazioni e denominazioni delle strutture esistenti, anche attribuite in forza della disciplina di settore previgente di cui alla legge regionale 16 gennaio 2002, n. 2 (Disciplina delle professioni turistiche e del turismo congressuale), o in forza di altre disposizioni previgenti.

Note:

**1** Articolo aggiunto da art. 6, comma 17, L. R. 6/2019

**2** Parole sostituite al comma 1 da art. 66, comma 7, lettera a), L. R. 9/2019

**3** Parole sostituite al comma 1 da art. 66, comma 7, lettera b), L. R. 9/2019

**4** Parole sostituite al comma 4 da art. 5, comma 9, L. R. 23/2021 , con effetto dall'1/1/2022.

**5** Parole sostituite al comma 1 da art. 40, comma 6, lettera a), L. R. 10/2023

**6** Parole sostituite alla lettera a) del comma 3 da art. 40, comma 6, lettera b), L. R. 10/2023

**7** Parole sostituite alla lettera b) del comma 3 da art. 40, comma 6, lettera c), L. R. 10/2023

**8** Parole sostituite al comma 4 da art. 40, comma 6, lettera d), L. R. 10/2023

**9** Comma 4 bis aggiunto da art. 40, comma 6, lettera e), L. R. 10/2023

**10** Parole aggiunte al comma 2 da art. 102, comma 1, L. R. 3/2024

### **Art. 39 quater**

*(Disposizioni comuni per gli interventi previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter)(1)*

**1.** In ogni caso gli interventi di cui agli articoli 39 bis e 39 ter non possono trovare applicazione:

**a)** in deroga alle distanze minime previste dal Codice civile, nonché alle norme in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e alle prescrizioni delle 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;

**b)** in deroga alle prescrizioni tipologico-architettoniche o di abaco o di allineamento di edifici contenute negli strumenti urbanistici e nei regolamenti edilizi;

**c)** per edifici o unità immobiliari oggetto di interventi edilizi abusivi i cui procedimenti sanzionatori non siano stati conclusi, ai sensi di legge, anteriormente alla presentazione dell'istanza di permesso di costruire per gli interventi previsti dal presente articolo;

**d)** per aree o edifici soggetti a vincolo espropriativo o a vincolo di inedificabilità assoluta;

**e)** in contrasto con le direttive in sede di predisposizione di un nuovo strumento urbanistico o delle sue varianti, nonché con lo strumento urbanistico adottato, ai sensi dell'articolo 20 della legge regionale 5/2007, nel caso la variante preveda l'individuazione o la modifica di zone A e B0, o singoli edifici e aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali.

**2.** Gli interventi sono eseguibili previo rilascio del permesso di costruire secondo le disposizioni della presente legge e soggetti al pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 29. In ogni caso gli standard urbanistici derivanti dagli ampliamenti previsti dagli articoli 39 bis e 39 ter, se non reperibili o inadeguati all'utilizzo e alla gestione pubblica, devono essere monetizzati ai sensi della presente legge.

(2)

**3.** In caso di applicazione di eventuali disposizioni di deroga agli indici e parametri previste a livello locale dagli strumenti urbanistici comunali, trovano applicazione i divieti di cumulo di cui all'articolo 62.

**4.** Nelle zone omogenee A e B0, o singoli edifici e aree a esse equiparati per motivi

paesaggistici o storico-culturali, come individuate dagli strumenti urbanistici comunali al 31 dicembre 2018, le disposizioni di cui agli articoli 39 bis e 39 ter trovano applicazione esclusivamente nel caso in cui il Consiglio comunale con deliberazione abbia indicato le zone, i singoli edifici o le aree equiparati, in cui operano le deroghe o alcune di esse. Nelle zone omogenee diverse dalle A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, il Consiglio comunale con deliberazione può individuare le zone omogenee in cui non operano le deroghe di cui all'articolo 39 bis.

(3)

**4 bis.** Nei Comuni classificati turistici secondo l'ordinamento regionale non trova applicazione il comma 4, ultimo periodo. In tali casi il Consiglio comunale, con deliberazione, può individuare specifici parametri di deroga alle distanze, alle altezze, alle superfici o ai volumi previsti dagli strumenti urbanistici e da regolamenti edilizi comunali, prescrivendo altresì una specifica dotazione di aree o servizi di relazione pertinenti all'intervento edile in deroga ovvero prescrizioni igienico-sanitarie, di allineamento o di carattere tipologico-architettonico o per il raggiungimento di standard minimi di qualità.

(4)

**5.** In caso di applicazione delle misure di deroga previste dall'articolo 39 bis gli interventi che comportino ampliamento di volume utile e accessorio eseguiti su singole unità immobiliari, non possono comportare aumento del numero delle unità immobiliari esistenti, salva diversa previsione degli strumenti urbanistici comunali.

Note:

1 Articolo aggiunto da art. 6, comma 17, L. R. 6/2019

2 Parole soppresse al comma 2 da art. 66, comma 8, lettera a), L. R. 9/2019

3 Parole aggiunte al comma 4 da art. 66, comma 8, lettera b), L. R. 9/2019

4 Comma 4 bis aggiunto da art. 40, comma 7, L. R. 10/2023

### **Art. 39 quinquies**

*(Misure di promozione per strutture ricettive)(1)*

**1.** Al fine di promuovere la realizzazione o la riclassificazione di aree o edifici destinati a strutture ricettive turistiche dagli strumenti urbanistici comunali, le superfici destinate a piscine coperte, palestre, locali fitness o wellness, locali relax, locali per ricovero attrezzature sportive o per altri servizi riservati ai clienti, non concorrono al calcolo dell'altezza massima, della superficie utile e della volumetria utile edificabile sull'area oggetto di intervento, purché la struttura ricettiva disponga o acquisisca almeno la terza stella come classificazione ufficiale definitiva, ai sensi della normativa regionale di settore.

**2.** Nei casi in cui le superfici previste dal comma 1 non possano essere realizzate sull'area a destinazione turistico-ricettiva, le stesse possono essere realizzate o ricavate in area anche non adiacente, purché suscettibile di collegamento di destinazione durevole e compatibile e a una distanza non superiore al raggio di 500 metri dall'edificio a destinazione turistico-ricettiva di cui costituiscono pertinenza o dipendenza.

**3.** Le aree per parcheggi previste dalle normative di settore a servizio delle strutture ricettive possono essere ricavate sia nell'area di pertinenza urbanistica o in altra area avente la stessa destinazione di zona o, comunque, in zona urbanisticamente compatibile secondo quanto previsto dall'articolo 16 bis, comma 1, lettera h), sia in altra area ai sensi del comma 2, anche se destinata a verde purché l'area del parcheggio preveda una superficie a verde o comunque permeabile.

**4.** Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per le attività di agriturismo di cui alla legge regionale 22 luglio 1996, n. 25 (Disciplina dell'agriturismo). In tali casi non trova applicazione il requisito minimo della terza stella come classificazione ufficiale definitiva, ai sensi della normativa regionale di settore.

**4 bis.** Nei Comuni classificati turistici secondo l'ordinamento regionale gli interventi previsti dal presente articolo sono soggetti, prima del rilascio del titolo abilitativo edilizio, alla presentazione di un progetto architettonico unitario che dimostri l'inserimento delle superfici o volumi da realizzare nei confronti delle aree ed edifici preesistenti nel rispetto di eventuali prescrizioni comunali di carattere tipologico-architettonico e/o di inserimento nella rete viabilistica esistente.

(2)

Note:

1 Articolo aggiunto da art. 6, comma 17, L. R. 6/2019

2 Comma 4 bis aggiunto da art. 40, comma 8, L. R. 10/2023

## **Art. 40**

### *(Variazioni essenziali)*

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportino, anche singolarmente:

**a)** mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati o che comporti modifiche degli standard;

**b)** aumento superiore al 15 per cento del volume utile o delle superfici utili del fabbricato in relazione al progetto approvato;

**c)** aumento superiore al 15 per cento della superficie coperta, dell'altezza, ovvero totale diversa localizzazione, tale che nessun punto del sedime del fabbricato sia compreso in quello assentito;

**d)** mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, da intervento soggetto a segnalazione certificata di inizio attività a intervento soggetto a permesso di costruire;

**e)** violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi esclusivamente gli adempimenti procedurali.

(1)(2)

**1 bis.** Per il patrimonio edilizio esistente alla data dell'1 ottobre 1983 costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportino, anche singolarmente:

**a)** mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, qualora comporti modifiche degli standard;

**b)** aumento superiore al 25 per cento del volume, delle superfici utili, della superficie coperta o dell'altezza del fabbricato in relazione al progetto approvato;

**c)** diversa localizzazione del fabbricato, tale che nessun punto del sedime dello stesso sia compreso in quello assentito, qualora emergano anche difformità in termini di volumi, superfici o altezze realizzate ovvero rispetto alle destinazioni d'uso autorizzate;

**d)** violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi esclusivamente gli adempimenti procedurali.

(3)

**2.** Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle superfici accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, nonché le opere realizzabili ai sensi dell'articolo 16.

Note:

**1** Parole aggiunte alla lettera d) del comma 1 da art. 154, comma 1, L. R. 26/2012

**2** Parole soppresse alla lettera d) del comma 1 da art. 37, comma 4, L. R. 29/2017

**3** Comma 1 bis aggiunto da art. 114, comma 1, L. R. 6/2021

## **Art. 40 bis**

*(Norme in materia di progettazione)(1)*

**1.** La progettazione relativa a interventi di nuova costruzione e, ove possibile, di ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo degli edifici con destinazione d'uso residenziale realizzati e gestiti da soggetti pubblici o privati deve prevedere, per gli immobili di almeno due livelli fuori terra, la possibilità di installare un ascensore o una piattaforma elevatrice raggiungibile mediante rampe prive di gradini e, per gli immobili di almeno tre livelli fuori terra, la possibilità di installare un ascensore raggiungibile mediante rampe prive di gradini.

**2.** La progettazione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli spazi aperti al pubblico considera ogni accorgimento possibile che migliori la fruibilità dei locali o degli spazi oggetto di intervento.

Note:

1 Articolo aggiunto da art. 155, comma 1, L. R. 26/2012

### **Art. 40 ter**

*(Stato legittimo degli immobili)(1)*

1. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

2. La presente legge riconosce e valorizza le funzioni di certificazione e di attestazione di conformità svolte nell'interesse generale dai tecnici abilitati nello svolgimento degli incarichi di progettista, direttore dei lavori e collaudatore delle opere edilizie. Le attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati costituiscono, nei casi previsti dalla presente legge, accertamento dei fatti oggetto delle medesime, fatti salvi gli esiti delle verifiche svolte, anche con modalità a campione, da parte delle amministrazioni competenti.

Note:

1 Articolo aggiunto da art. 115, comma 1, L. R. 6/2021