

**LR 25/2024 “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)**

7 novembre 2024

VARIAZIONI ESSENZIALI AL PROGETTO APPROVATO – MODIFICHE ALL’ARTICOLO 6 DELLA LR 19/1999		
LR 19/1999 “Norme in materia edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977 (Tutela ed uso del suolo)” – art. 6 “Variazioni essenziali al progetto approvato		
Com’era prima della LR 7/2022	Com’era prima dell’entrata in vigore della LR 25/2024	Com’è con le modifiche introdotte dalla LR 25/2024
<b>Vigente fino al 1° giugno 2022, giorno di entrata in vigore della LR 7/2022 che modifica l’articolo 6</b>	<b>Dall’11 luglio 2024, post sentenza della Corte Costituzionale che ha dichiarato l’illegittimità costituzionale dei commi a), b), e c)</b>	<b>Modifiche LR 25/2024: commi a), b) e c) Integrazioni della LR 25/2024: commi c bis) ed e bis)</b>
<p>1. Agli effetti degli articoli 7 e 8 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive) e successive modifiche ed integrazioni si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:</p> <p>a) mutamento della destinazione d’uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell’unità stessa o superiori a 20 metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all’articolo 8, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f);</p> <p>b) aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria;</p> <p>c) riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade;</p> <p>d) modifica della localizzazione dell’edificio sull’area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell’edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;</p> <p>e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.</p> <p>2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.</p> <p>3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dalla concessione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 7 e 20 della l. 47/1985.</p>	<p>1. Ai sensi dell’articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:</p> <p>a) [mutamento della destinazione d’uso che implica incremento degli standard previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’ articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);]</p> <p>b) [aumento in misura superiore al 30 per cento della cubatura o della superficie di solaio;]</p> <p>c) [modifiche superiori al 20 per cento dei parametri urbanistico-edilizi relativi all’altezza e alla superficie coperta del progetto approvato;]</p> <p>d) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attiene a fatti procedurali;</p> <p>e) modifica della localizzazione dell’edificio sull’area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell’edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento e la riduzione della distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade rispetti i limiti normativamente disposti.</p> <p>2. Non possono ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.</p> <p>3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.</p>	<p>1. Ai sensi dell’ articolo 32 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) si ha variazione essenziale al progetto approvato quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:</p> <p>a) mutamento della destinazione d’uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765) e dagli articoli 21 e 22 della l.r. 56/1977;</p> <p>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;</p> <p>c) variazione di entità superiore al 10 per cento dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato;”</p> <p>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;</p> <p>d) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attiene a fatti procedurali;</p> <p>e) modifica della localizzazione dell’edificio sull’area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell’edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento e la riduzione della distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade rispetti i limiti normativamente disposti;</p> <p>e bis) variazioni al progetto approvato che comportino un’opera sostanzialmente diversa per conformazione, strutturazione o la realizzazione di un manufatto edilizio autonomamente utilizzabile.”</p> <p>2. Non possono ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.</p> <p>3. Gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo edilizio abilitativo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.</p>

**LR 25/2024 “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)**

7 novembre 2024

DEFINIZIONE EDIFICIO LEGITTIMO – MODIFICHE ALL’ARTICOLO 2 DELLA LR 16/2018		
LR 16/2018 “Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana” – art. 2 “Definizioni”		
Com’era dall’entrata in vigore della LR 7/2022	Com’era stato modificato dalla LR 20/2023 post impugnativa	Com’è con le modifiche introdotte dalla LR 25/2024
<b>Vigente dal 1° giugno 2022, giorno di entrata in vigore della LR 7/2022 che, all’articolo 2, della LR 16/2018, ha inserito il comma d bis). Il comma era stato impugnato e poi “risolto” con la LR 20/2023</b>	<b>Modificato dalla LR 20/2023 e vigente dal 6 ottobre 2023</b>	
<p>1. Ai fini della presente legge si intende per: (...) d bis) edifici o parti di edifici legittimi: edifici realizzati legittimamente o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive), della legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269 (Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell’andamento dei conti pubblici) convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale la legge non imponeva, per l’attività edilizia nella porzione di territorio interessata, l’acquisizione di titolo abilitativo edilizio, ancorché in presenza di disposizioni locali diverse, lo stato legittimo è desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo dell’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi abilitanti interventi parziali.</p>	<p>1. Ai fini della presente legge si intende per: (...) d bis) immobile o unità immobiliare: edifici realizzati legittimamente o per i quali è stato rilasciato titolo abilitativo in sanatoria ai sensi degli articoli 36 e 37 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia). Per l’accertamento dello stato legittimo degli immobili si applica l’articolo 9 bis del d.p.r. 380/2001.</p>	<p>1. Ai fini della presente legge si intende per: (...) d bis) edificio legittimo: immobile o unità immobiliare il cui stato legittimo è stabilito ai sensi dell’art. 9-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).”.</p>

RECUPERO SOTTOTETTI – MODIFICHE ALL’ARTICOLO 6 DELLA LR 16/2018		
LR 16/2018 “Misure per il riuso, la riqualificazione dell’edificato e la rigenerazione urbana” – art. 6 “Norme per il recupero dei sottotetti”		
Com’era	Com’era prima dell’entrata in vigore della LR /2024	Com’è con le modifiche introdotte dalla LR 25/2024
<b>Vigente fino al 31 maggio 2022</b>	<b>Vigente dal 1° giugno 2022 all’11 luglio 2024, giorno di entrata in vigore della sentenza della Corte Costituzionale che ha dichiarato l’illegittimità costituzionale del secondo periodo del comma 1 e del comma 7</b>	<b>La LR 25/2024 sostituisce i commi 1 e 7, che erano stati dichiarati illegittimi, e sostituisce anche il comma 2 recante la definizione delle caratteristiche plano-volumetriche dell’intervento assentibile, tornando “parzialmente” alla originaria versione del comma, ante LR 7/2022 Anche per il comma 7 c’è un ritorno alla versione originale della LR 16/2018, con l’introduzione, però, della congiunzione “anche”</b>
<p>1. Il recupero del sottotetto è consentito purché ne risulti la legittima realizzazione alla data di entrata in vigore della presente legge; il sottotetto realizzato successivamente è recuperabile ai sensi della presente legge trascorsi tre anni dalla realizzazione oppure ad avvenuto perfezionamento delle pratiche di legittimazione. Il sottotetto può essere recuperato, 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 rispettive normative di settore.</p> <p>2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, salvi restando gli eventuali incrementi consentiti dai PRG vigenti, nonché quelli necessari all’efficientamento energetico. Il recupero può avvenire anche mediante la previsione di apertura, in modo conforme ai caratteri d’insieme, formali e strutturali, dell’originario organismo architettonico, di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi, per assicurare l’osservanza dei requisiti di aeroinquinazione naturale dei locali. Qualora i vani sottostanti il sottotetto possiedano altezze interne superiori a quelle minime consentite dal decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione), è possibile riposizionare verso il basso l’ultimo solaio al fine di ottenere maggiore volumetria recuperabile ai fini della presente legge.</p> <p>7. Il recupero dei sottotetti esistenti è ammesso con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati.</p>	<p>1. Il recupero del sottotetto è consentito purché esistente alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché legittimo all’atto della presentazione della domanda di intervento. [Per gli edifici realizzati dopo tale data, il sottotetto è recuperabile decorsi tre anni dalla realizzazione o ad avvenuto perfezionamento delle pratiche di legittimazione.] Il sottotetto può essere recuperato, 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 rispettive normative di settore.</p> <p>2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l’osservanza del parametro dell’altezza media interna di cui al comma 3, nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal vigente strumento urbanistico comunale e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell’altezza massima degli edifici ricompresi in prossimità e nella stessa zona omogenea, purché le modificazioni della copertura siano riferite all’intero edificio e realizzate con un unico titolo abilitativo. L’intervento edilizio finalizzato al recupero di sottotetto esistente non costituisce incremento del numero di piani del fabbricato.</p> <p>7. [Il recupero dei sottotetti esistenti è sempre ammesso indipendentemente dagli indici o dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dai PRG e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati.]</p>	<p>1. Al fine di limitare il consumo di nuovo suolo e 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. Il sottotetto può essere recuperato, 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.</p> <p>2. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti avvengono 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.”.</p> <p>7. 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;</p>