

---

Legge regionale 08 maggio 2009, n. 24

**Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.**

(Bollettino Ufficiale n. 17, parte prima, del 13.05.2009 )

INDICE

**PREAMBOLO**

Art. 1 - Finalità

Art. 2 - Definizioni e parametri

Art. 3 - Interventi straordinari di ampliamento

Art. 4 - Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione

Art. 5 - Condizioni generali di ammissibilità degli interventi

Art. 6 - Immodificabilità della destinazione d'uso e del numero degli alloggi

Art. 7 - Titoli abilitativi degli interventi edilizi straordinari

Art. 8 - Sanzioni

Art. 9 - Modifiche all'articolo 23 della l.r. 39/2005

**PREAMBOLO**

Visto l'articolo 117, terzo comma della Costituzione;

Visto l'articolo 4, comma 1, lettera n) e l'articolo 69 dello Statuto;

Vista l'intesa sottoscritta in data 31 marzo 2009 ai sensi dell'articolo 8, comma 6 della legge 5 giugno 2003, n. 131 (Disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento della Repubblica alla legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3), in sede di conferenza unificata;

Vista la legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);

Vista la legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia);

Visto il protocollo d'intesa tra Regione Toscana e l'Associazione nazionale comuni italiani (ANCI), l'Unione nazionale comuni comunità enti montani (UNCCEM) e l'Unione delle province d'Italia (UPI) della Toscana del 22 aprile 2009;

Visto il parere del Consiglio delle autonomie locali, espresso nella seduta del 29 aprile 2009;

considerato quanto segue:

1. L'esigenza di fronteggiare la crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia privata quale settore particolarmente colpito dalla congiuntura economica;
2. L'urgenza di favorire iniziative volte al rilancio dell'economia;
3. La necessità di rispondere ai bisogni abitativi delle famiglie;
4. La necessità di favorire la riqualificazione urbana attraverso interventi edilizi che migliorano il tessuto urbano;
5. La necessità di prevedere alcune semplificazioni degli adempimenti procedurali affinché gli interventi possano prodursi con la tempistica richiesta;
6. La necessità di stabilire puntuali definizioni dei termini e dei parametri utilizzati nella presente legge, tenuto conto della natura straordinaria della stessa;

7. L'esigenza di individuare con precisione gli ambiti di applicazione della presente legge, le esclusioni e le limitazioni degli interventi, in considerazione dei prevalenti interessi pubblici alla difesa del suolo nel suo complesso;

8. L'opportunità di collegare la realizzazione degli interventi al miglioramento della qualità architettonica ed energetica degli edifici nonché al loro adeguamento alla normativa antisismica vigente;

9. La necessità di fissare il termine di vigenza della presente legge al 31 dicembre 2010, tenuto conto della natura straordinaria della stessa e comunque nel rispetto del termine concordato nell'intesa;

10. L'opportunità, al fine di impedire un utilizzo incongruo e non rispondente alle finalità della presente legge, di individuare la data di sottoscrizione dell'intesa come termine entro il quale è richiesto il possesso delle condizioni di ammissibilità degli interventi straordinari;

11. L'opportunità, al fine di impedire interventi meramente speculativi, di vietare mutamenti nella destinazione d'uso degli edifici abitativi che abbiano fatto applicazione delle misure straordinarie per un determinato periodo temporale e di sanzionarne l'evento;

12. L'opportunità di istituire un sistema informativo regionale sull'efficienza e sulla certificazione energetica degli edifici e dei relativi impianti nell'ambito della l.r. 39/2005;

si approva la seguente legge

#### *Art. 1*

##### *Finalità*

1. La presente legge è finalizzata al rilancio dell'economia, risponde alle esigenze abitative delle famiglie ed interviene sulla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in coerenza con i principi e le finalità della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), favorendo gli interventi edilizi diretti a migliorare la qualità architettonica, la sicurezza, la compatibilità ambientale, l'efficienza energetica degli edifici e la fruibilità degli spazi per le persone disabili. La presente legge ha carattere straordinario e consente la realizzazione degli interventi edilizi in essa previsti solo se sia presentata denuncia di inizio dell'attività entro il termine perentorio di cui all'articolo 7, comma 2.

#### *Art. 2*

##### *Definizioni e parametri*

1. Ai fini della presente legge, sono stabilite le seguenti definizioni:

- a) per edifici abitativi si intendono gli edifici con destinazione d'uso residenziale, nonché gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
- b) per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano il cui volume sia collocato prevalentemente o esclusivamente fuori terra. Nel computo di detta superficie sono comprese *le scale e i vani ascensore condominiali*, (2) le logge e le porzioni di sottotetto delimitate da strutture orizzontali praticabili con altezza libera media superiore a due metri e quaranta centimetri, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i balconi, i terrazzi, gli spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio e i porticati condominiali o d'uso pubblico;
- c) per centri abitati si intendono quelli all'interno del perimetro individuato:
  - 1) dal regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, comma 2, lettera b) della l.r. 1/2005, qualora i comuni abbiano approvato o anche solo adottato detto atto di governo del territorio;
  - 2) dagli strumenti urbanistici generali o dai regolamenti edilizi, qualora i comuni non abbiano approvato o anche solo adottato il regolamento urbanistico di cui all'articolo 55 della l.r. 1/2005;
  - 3) in applicazione della definizione dell'articolo 3 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada), in mancanza di perimetri negli strumenti urbanistici o nei regolamenti edilizi di cui al numero 2);
- d) per distanze minime e altezze massime dei fabbricati si intendono quelle definite *dai regolamenti urbanistici o dai regolamenti edilizi comunali*. (3) In mancanza di definizioni contenute in detti atti,

si fa riferimento a quelle definite dal decreto ministeriale 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).

#### Art. 3

##### *Interventi straordinari di ampliamento (4)*

1. Nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo e nell'articolo 5, sono consentiti interventi edilizi di ampliamento di ciascuna unità immobiliare fino al massimo del 20 per cento della superficie utile lorda già esistente alla data del 31 marzo 2009 e legittimata da titoli abilitativi, comunque fino ad un massimo complessivo per l'intero edificio di settanta metri quadrati di superficie utile lorda; detti interventi possono essere realizzati solo su edifici abitativi aventi alla data del 31 marzo 2009 le seguenti caratteristiche:

- a) edificio unifamiliare esteso da terra a tetto;
- b) edificio bifamiliare o comunque di superficie utile lorda non superiore a trecentocinquanta metri quadrati.

2. Con gli interventi di cui al comma 1, non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici interessati. I frazionamenti sono consentiti ove previsti dagli strumenti o dai regolamenti urbanistici.

3. Gli interventi di cui al comma 1, possono essere realizzati su edifici abitativi per i quali gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio o gli strumenti urbanistici generali dei comuni consentono gli interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere f), g), h) o la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 79, comma 2, lettera d), punto 3), della l.r. 1/2005; detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati ed in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- a) gli edifici siano situati all'interno di centri abitati oppure, ove collocati fuori dai centri abitati, siano comunque dotati di approvvigionamento idropotabile e siano dotati, anche attraverso la realizzazione degli interventi di cui alla presente legge, di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue, secondo quanto previsto dalla vigente normativa;
- b) gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino di cui alla legge 18 maggio 1989, n. 183 (Norme per il riassetto organizzativo e funzionale della difesa del suolo) o dalle indagini geologiche allegare agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni.

4. Fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano, con riferimento alla climatizzazione, la classe "A" sulla parte di edificio oggetto di ampliamento, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni.

5. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 4, relative all'ampliamento, ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al medesimo comma 4, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 86, comma 1, della l.r. 1/2005; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità dell'ampliamento realizzato.

#### Art. 4

##### *Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione*

1. Nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo e nell'articolo 5, sono consentiti interventi edilizi di completa demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al massimo del 35 per cento della superficie utile lorda già esistente alla data del 31 marzo 2009 e legittimata da titoli abilitativi.

2. Salvo quanto disposto dal comma 3, gli interventi edilizi di cui al comma 1 sono ammessi su edifici esistenti ed aventi esclusivamente destinazione d'uso abitativa alla data del 31 marzo 2009.

3. Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti su edifici all'interno dei quali siano presenti porzioni aventi destinazioni d'uso diverse e compatibili con la destinazione d'uso abitativa nella misura comunque non superiore al 35 per cento (5) della superficie utile lorda complessiva dell'edificio medesimo; in tali casi gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti a condizione che la superficie utile lorda di dette porzioni non sia computata ai fini dell'ampliamento e non sia aumentata.

4. Con gli interventi di cui al comma 1 non può essere modificata la destinazione d'uso abitativa degli edifici interessati. Il mutamento di destinazioni d'uso diverse da quella abitativa di cui al comma 3 è consentito se previste dagli strumenti o dai regolamenti urbanistici comunali. Il numero delle unità

*immobiliari originariamente esistenti può essere aumentato purché le unità immobiliari aggiuntive abbiano una superficie utile lorda non inferiore a cinquanta metri quadri. (6)*

5. *Gli interventi di cui al comma 1 sono consentiti su edifici abitativi per i quali gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio o gli strumenti urbanistici generali dei comuni consentono gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 78, comma 1, lettera h) della l.r. 1/2005, o gli interventi di cui al medesimo comma 1, lettera f); detti interventi sono realizzati nel rispetto delle distanze minime e delle altezze massime dei fabbricati consentite dai regolamenti urbanistici o dai regolamenti edilizi comunali ed in presenza delle seguenti due condizioni:*

- a) gli edifici abitativi siano situati all'interno dei centri abitati;*
- b) gli edifici siano collocati in aree esterne agli ambiti dichiarati a pericolosità idraulica molto elevata e a pericolosità geomorfologica elevata o molto elevata dai piani di bacino di cui alla l.r. 183/1989 o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni. (6)*

6. *Qualora gli edifici abitativi siano situati all'interno di centri abitati e ricadano in ambiti dichiarati ad elevata pericolosità idraulica dai piani di bacino di cui alla l. 183/1989 o dalle indagini geologiche allegate agli strumenti della pianificazione territoriale, agli atti di governo del territorio o agli strumenti urbanistici generali dei comuni, il progetto allegato alla denuncia di inizio dell'attività di cui all'articolo 7 contiene le necessarie verifiche in ordine alla sicurezza delle persone e al non aumento della pericolosità idraulica nelle aree circostanti. Il progetto prevede, altresì, ove necessario, la contestuale realizzazione degli interventi di autosicurezza dal rischio di inondazione individuati dall'allegato A, paragrafo 3.2.2, lettera d) del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 27 aprile 2007, n. 26/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, "Norme per il governo del territorio" in materia di indagini geologiche).*

7. *Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili:*

- a) consentano, con riferimento alla climatizzazione, il conseguimento della classe "A" per l'edificio e prestazioni di tipo "B" per gli impianti, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni;*
- b) perseguano gli obiettivi di qualità energetico-ambientali indicati nelle linee guida emanate ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:*
  - 1) qualità ambientale esterna;*
  - 2) risparmio delle risorse;*
  - 3) carichi ambientali. (6)*

8. *L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 7 ed il rispetto degli indici di prestazione energetica di cui al medesimo comma 7, sono certificati dal direttore dei lavori o altro professionista abilitato con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 86, comma 1, della l.r. 1/2005; in mancanza di detti requisiti, non può essere certificata l'abitabilità o agibilità dell'edificio realizzato.*

9. *Gli interventi di cui al comma 1 sono realizzati nel rispetto delle prescrizioni tecniche contenute negli articoli 8 e 9 del decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche) e del regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).*

#### *Art. 5*

##### *Condizioni generali di ammissibilità degli interventi*

1. *Gli interventi edilizi di cui agli articoli 3 e 4 perseguono il fine del miglioramento della qualità architettonica in relazione ai caratteri urbanistici, storici, paesaggistici e ambientali del contesto territoriale in cui sono inseriti.*

2. *Gli interventi edilizi di cui agli articoli 3 e 4 non possono essere realizzati su edifici abitativi che, al momento della presentazione della denuncia di inizio attività di cui all'articolo 7, risultino:*

- a) eseguiti in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;*
- b) collocati all'interno delle zone territoriali omogenee "A" di cui all'articolo 2 del d.m. 1444/1968 o ad esse assimilabili, così come definite dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali;*
- c) definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici generali;*
- d) vincolati quali immobili di interesse storico ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22*

gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio);

- e) collocati nelle aree di inedificabilità assoluta come definite dall'articolo 33 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie);
- f) collocati nei territori dei parchi e delle riserve nazionali o regionali;
- g) collocati all'interno di aree per le quali gli atti di governo del territorio o gli strumenti urbanistici generali prevedano l'adozione e approvazione di piani attuativi ai sensi dell'articolo 65 della l.r. 1/2005 .

*3. Le altezze utili degli interventi non possono essere superiori a tre metri, salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie. Per gli interventi di cui all'articolo 3, è consentito l'ampliamento con altezze superiori ai tre metri ove già esistenti nell'edificio oggetto di ampliamento. Per gli interventi di cui all'articolo 4, è consentita la ricostruzione dei locali con altezze superiori a tre metri, ove già esistenti nell'edificio oggetto di demolizione. (7)*

4. Le superfici utili lorde per le quali sia stata rilasciata la sanatoria edilizia straordinaria di cui alla l. 47/1985, alla legge 23 dicembre 1994, n. 724 (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica) e alla legge regionale 20 ottobre 2004, n. 53 (Norme in materia di sanatoria edilizia straordinaria), ovvero per le quali siano state applicate le sanzioni pecuniarie di cui al titolo VIII, capo I, della l.r. 1/2005 :

- a) sono computate ai fini della determinazione della superficie utile lorda già esistente di cui all'articolo 3, comma 1 ed all'articolo 4, comma 1;
- b) devono essere sottratte dagli ampliamenti realizzabili ai sensi degli articoli 3 e 4.

*5. Gli ampliamenti realizzabili in applicazione degli articoli 3 e 4 non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio comunali sui medesimi edifici. Possono invece essere cumulati gli incentivi relativi al contenimento dei consumi energetici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici generali o dagli atti di governo del territorio. (7)*

*6. Le unità immobiliari interessate dagli interventi di cui all'articolo 3 o gli edifici interessati dagli interventi di cui all'articolo 4 devono risultare accatastati presso le competenti agenzie del territorio o essere oggetto di idonee dichiarazioni alle suddette agenzie per l'accatastamento, ai sensi del regio decreto 8 ottobre 1931, n. 1572 (Testo unico delle leggi sul nuovo catasto ) o ai sensi del regio decreto-legge 13 aprile 1939 n. 652 (Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano), convertito, con modificazioni, con legge 11 agosto 1939 n. 1249. (7)*

7. L'accatastamento o la dichiarazione di cui al comma 6 riguardante le unità immobiliari o gli edifici con destinazione d'uso residenziale deve riferirsi alla categoria abitazione del catasto dei fabbricati, ai sensi della l. 1249/1939 .

8. L'accatastamento o la dichiarazione di cui al comma 6 riguardante gli edifici rurali ad uso abitativo necessari alle esigenze dell'imprenditore agricolo o alle esigenze dei suoi familiari coadiuvanti o dei suoi addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola può riferirsi anche alla qualifica di fabbricato rurale del catasto dei terreni di cui al r.d. 1572/1931.

9. L'accatastamento o la dichiarazione per le porzioni di edificio di cui all'articolo 4, comma 3, aventi destinazioni d'uso diverse da quella abitativa, deve riferirsi alla categoria del catasto dei fabbricati corrispondente all'utilizzazione esistente di dette porzioni.

#### Art. 6

##### *Immodificabilità della destinazione d'uso e del numero degli alloggi*

1. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici abitativi sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 oppure il numero degli alloggi legittimato dalla denuncia di inizio attività di cui all'articolo 7, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 86, comma 1 della l.r. 1/2005 .

#### Art. 7

##### *Titoli abilitativi degli interventi edilizi straordinari*

1. Gli interventi di cui agli articoli 3 e 4 sono realizzati mediante la denuncia di inizio attività di cui all'articolo 79 della l.r. 1/2005 , nel rispetto delle disposizioni generali di cui all'articolo 82 e secondo il procedimento di cui all'articolo 84 della medesima l.r. 1/2005 . Nella relazione asseverata di cui al medesimo articolo 84, comma 1, oltre a quanto ivi previsto, è espressamente attestata la conformità delle opere da realizzare alle disposizioni della presente legge.

*2. La denuncia di inizio attività di cui al comma 1, può essere presentata non oltre il termine del 31 dicembre 2011. (8)*

#### Art. 8 Sanzioni

---

1. Nel caso di violazione delle disposizioni di cui all'articolo 6, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 132 della l.r. 1/2005 .

2. Nel caso di violazione delle disposizioni di cui agli articoli 3, 4 e 5, si applicano le sanzioni amministrative di cui al titolo VIII, capo I della l.r. 1/2005 , previste per gli interventi soggetti a permesso di costruire.

*Art. 9*

*Modifiche all'articolo 23 della l.r. 39/2005*

*omissis (1)*

---

**Note**

1. Il testo dell'articolo è riportato in modifica alla l.r. 24 febbraio 2005, n. 39.
2. Parole aggiunte con l.r. 29 dicembre 2010, n. 65, art. 133.
3. Parole così sostituite con l.r. 29 dicembre 2010, n. 65, art. 133.
4. Articolo così sostituito con l.r. 29 dicembre 2010, n. 65, art. 134.
5. Parole così sostituite con l.r. 29 dicembre 2010, n. 65, art. 135.
6. Comma così sostituito con l.r. 29 dicembre 2010, n. 65, art. 135.
7. Comma così sostituito con l.r. 29 dicembre 2010, n. 65, art. 136.
8. Comma così sostituito con l.r. 29 dicembre 2010, n. 65, art. 137.