

PIANO CASA TOSCANA

SCHEDA SINTETICA

(si veda anche la parte normativa, più sotto)

Norme	Aumenti massimi (salvo casi particolari)	Demolizioni e ricostruzioni (salvo casi particolari)	Anche non residenziali?	Scadenza richiesta Comune
L. 8/5/2009 n. 24, L. 29/12/2010 n. 65, L. 5/8/2011, n. 40	+ 20% sup. fino a 70 mq	+ 35% sup.	SI (13)	31/12/2012

1. Tipologie di immobili. Con SUL esistente il 31 marzo 2009. Tipologie monofamiliari esteso da terra a tetto o bifamiliare con SUL massima di 350 mq. Sono equiparati agli edifici abitativi quelli rurali residenza dell'imprenditore agricolo e dei familiari.

2. Zone escluse. Centri storici, parchi, riserve regionali e nazionali. Escluse le zone con pericolosità idraulica e geomorfologica molto elevata e gli edifici con vincolo storico-monumentale.

3. Termini presentazione richiesta di assenso. 31 dicembre 2012.

4. Incrementi volumetrici. Max 20% della SUL esistente al 31 marzo 2009 fino a un massimo di 70 mq lordi. Vanno computate nell'incremento volumetrico le superfici utili condonate

4.1 Risparmio energetico. Utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano, con riferimento alla climatizzazione, la classe "A" per tutto l'edificio e prestazioni di tipo "B" per gli impianti (Dlgs 192/2005). Finestre con intercapedini di aria o di gas (anche per i locali non ampliati). Utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili.

4.2. Limiti urbanistici. Le agevolazioni sono concesse solo laddove strumenti urbanistici consentono la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici. Si tratta comunque della maggioranza del territorio regionale. "No" ai cambi d'uso. Niente cumulo con altri incentivi, tranne quelli risparmio energetico. Fuori dai centri abitati, approvvigionamento acqua potabile e di idonei sistemi di smaltimento delle acque reflue Vietato l'incremento di nuove unità immobiliari o il cambio d'uso prima di 5 anni dalla presentazione della Scia o del permesso di costruire, pena il fatto che l'intervento sia considerato come totalmente abusivo, con demolizione.

4.3. Limiti edilizi. Rispetto delle altezze massime e delle distanze legali previste negli strumenti urbanistici. Altezze interne massime 3 metri, salvo superiori preesistenti. .

5. Demolizioni e ricostruzioni. Fino al 35% SUL esistente al 31 marzo 2009. E' possibile demolire e ricostruire anche immobili che abbiano fino al 35% di SUL a non abitativo. In tal caso però la superficie non abitativa non va computata ai fini dell'incremento e non va aumentata.

5.1 Risparmio energetico. Indice prestazione energetica inferiore al 50% alle nuove costruzioni.

5.2. Limiti urbanistici. Non consentito il cambio d'uso delle unità residenziali, mentre è permesso quello dei non residenziali nei limiti degli strumenti urbanistici. Possono essere create nuove unità immobiliari di almeno 50 mq di SUL, ma un ulteriore incremento è vietato prima di 5 anni dalla richiesta di Scia o permesso. Gli edifici debbono essere situati in centri abitati e gli interventi di sostituzione debbono essere permessi dagli strumenti urbanistici Niente cumulo con altri incentivi, tranne quelli risparmio energetico.

5.3. Limiti edilizi. Rispetto delle altezze massime e delle distanze legali. Superamento barriere architettoniche. Altezze interne massime 3 metri, salvo superiori preesistenti.

6. Autonomia comunale. Nessuna.

7. Iter e contributo costruzione. Si ricorre sempre alla Scia. Il direttore dei lavori deve certificare le prestazioni energetiche.

8. Edifici non abitativi. Unità immobiliari facenti parte di un fabbricato almeno al 75% residenziale. Comunque la loro superficie o volume non vanno computati ai fini dell'incremento. Fino al 20% (aumento volumetria e sostituzione edilizia) per edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale inseriti nel perimetro dei centri abitati.

8.1 Risparmio energetico. Per i fabbricati industriali, indice di prestazione energetica nel rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (edifici nuovi) incrementati del 10%.

8.2. Limiti urbanistici. Fabbricati industriali: la destinazione d'uso non può essere modificata per 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

5.3. Limiti edilizi. Va garantito il migliore inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, utilizzando tecniche costruttive e materiali di edilizia sostenibile che anche attraverso impianti integrati da fonti energetiche rinnovabili e adeguamento degli impianti in tema di sicurezza.

4. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell'articolo 86 della l.r. 1/2005

PIANO CASA TOSCANA

NORME

[Legge 8 maggio 2009, n. 24](#)

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

Legge Toscana 8 maggio 2009, n. 24

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

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 è presentata segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) entro il termine perentorio di cui all'articolo 7, comma 2.*

** Articolo sostituito dalla legge 5/8/2011, n. 40. Il precedente recitava: " 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, le scale, i vani ascensore, 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;*

** Lettera integrata dalla legge 29/12/10, n. 65*

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. 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 esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765).

** Lettera modificata dalla legge 29/12/10, n. 65*

Art. 3 Interventi straordinari di ampliamento*

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 allegata 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.

** Articolo sostituito dalla legge 29/12/10, n. 65. Il precedente, recitava: "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) tipologia monofamiliare o bifamiliare;
 - b) tipologia diversa da quella di cui alla lettera a) con 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.
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 la ristrutturazione edilizia con addizioni funzionali o incrementi volumetrici superiori rispetto a quelli ammessi per volumi tecnici o gli interventi di cui all'articolo 78, comma 1, lettere f), g) o h) 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 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 allegata 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, anche attraverso l'impiego di impianti alimentati da fonti rinnovabili, garantiscano comunque, con riferimento alla climatizzazione invernale dell'ampliamento, un indice di prestazione energetica, definito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia), inferiore almeno del 20 per cento rispetto al corrispondente valore limite indicato nell'allegato C, tabella 1.3 del medesimo D.Lgs. 192/2005; in ogni caso, l'unità abitativa esistente interessata dall'ampliamento è dotata di finestre con vetrate con intercapedini di aria o di gas.
5. L'utilizzo delle tecniche costruttive di cui al comma 4 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.

Nota. Art. 78, comma 1, lettera f), g) o h) della l.r.1/2005- Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire

1. Sono considerate trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

- f) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, cioè quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale;
- g) le addizioni volumetriche agli edifici esistenti non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
- h) gli interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione,

collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

Art. 3 bis Interventi sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale*

1. Sugli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale di cui all'articolo 74 bis, comma 2, lettera a), della l.r. 1/2005, ricadenti in aree con destinazione d'uso produttiva sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia con un incremento massimo del 20 per cento della superficie utile lorda esistente alla data di entrata in vigore del presente articolo e legittimata da titolo abilitativo.
2. Fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, gli interventi di cui al comma 1 garantiscono, dall'entrata in vigore del presente articolo, il rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del decreto legislativo 3 marzo 2011, n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE), aumentati del 10 per cento.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono progettati e realizzati garantendo il migliore inserimento nell'ambiente e nel paesaggio, e utilizzando tecniche costruttive e materiali di edilizia sostenibile che garantiscano il miglioramento della prestazione energetica, anche attraverso la realizzazione di impianti integrati da fonti energetiche rinnovabili e l'adeguamento degli impianti in tema di sicurezza.
4. La destinazione d'uso degli edifici sui quali sono stati realizzati gli interventi di cui al presente articolo non può essere modificata per dieci anni che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori comunicata ai sensi dell'articolo 86 della l.r. 1/2005

** Articolo inserito dalla legge 5/8/2011, n. 40*

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* 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.

** Percentuale modificata (dal 25%) dalla legge 29/12/10, n. 65*

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.*

** Comma sostituito dalla legge 29/12/10, n. 65*

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.*

** Comma sostituito dalla legge 29/12/10, n. 65*

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 al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) 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 SCIA 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).*

** Comma sostituito dalla legge 5/8/2011, n. 40. Il precedente, recitava: 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 allegata 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.

** Comma sostituito dalla legge 29/12/10, n. 65*

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 SCIA di cui all'articolo 7, risultino:*

** Capoverso sostituito dalla legge 5/8/2011, n. 40. Il precedente, recitava: 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 interne 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.*

** Comma sostituito dalla legge 29/12/10, n. 65*

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.

** Comma sostituito dalla legge 29/12/10, n. 65*

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.*

** Comma sostituito dalla legge 29/12/10, n. 65*

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 SCIA 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.

** Articolo sostituito dalla legge 5/8/2011, n. 40. Il precedente recitava: 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, 3-bis e 4 sono realizzati mediante presentazione della SCIA di cui all'articolo 79 della l. r. 1/2005, nel rispetto delle disposizioni generali di cui all'articolo 82 della l.r. 1/2005 e secondo la disciplina di cui all'articolo 84 della medesima l. r. 1/2005. Nella relazione asseverata di cui al medesimo articolo 84, comma 2, lettera a), oltre a quanto ivi previsto, è espressamente attestata la conformità delle opere da realizzare alle disposizioni della presente legge.

** Comma sostituito dalla legge 5/8/2011, n. 40*

2. La SCIA di cui al comma 1, può essere presentata non oltre il termine del 31 dicembre 2012.*

** Comma sostituito dalla legge 29/12/10, n. 65 e poi ancora dalla legge 5/8/2011, n. 40*

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, 3 bis, 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.*

** Comma integrato dalla legge 5/8/2011, n. 40*

Nota:

Art. 132, 132 della l.r.1/2005

1. Sono opere eseguite in totale difformità dal permesso di costruire quelle che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto del permesso di costruire stesso, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

2. Il comune, accertata l'esecuzione di opere in assenza di permesso di costruire, in totale difformità dalla medesima ovvero con variazioni essenziali, determinate ai sensi dell' articolo 133 , ingiunge la demolizione indicando nel provvedimento l'area che eventualmente verrà acquisita in caso di inottemperanza, ai sensi del comma 3.

3. Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita.

4. L'accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, nel termine di cui al precedente comma, previa notifica all'interessato, costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione nei registri immobiliari, che deve essere eseguita gratuitamente.
5. L'opera acquisita deve essere demolita con ordinanza del comune a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiari l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.
6. Per le opere abusivamente eseguite su terreni sottoposti, in base a leggi statali o regionali, a vincolo di inedificabilità, l'acquisizione gratuita, nel caso di inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, si verifica di diritto a favore delle amministrazioni cui compete la vigilanza sull'osservanza del vincolo. Tali amministrazioni provvedono alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino dello stato dei luoghi a spese dei responsabili dell'abuso. Nella ipotesi di concorso dei vincoli, l'acquisizione si verifica a favore del patrimonio del comune.
7. Il comune redige e pubblica mensilmente, mediante affissione nell'albo comunale, l'elenco dei rapporti comunicati dagli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria riguardanti opere o lottizzazioni realizzate abusivamente e delle relative ordinanze di sospensione e lo trasmette all'autorità giudiziaria, alla provincia e al Ministro dei lavori pubblici.
8. Le sanzioni previste al presente articolo, per le opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, si applicano anche alle opere di cui all'articolo 79, comma 1, lettera a), eseguite in assenza di SCIA in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad essa. (125)
- 8 bis. Le sanzioni di cui al presente articolo si applicano anche agli interventi realizzati in violazione dell'articolo 74 quater, commi 6 e 7. (188)
9. Le disposizioni dei commi 3, 4 e 5 non si applicano nei casi di addizioni, sopraelevazioni ed opere pertinenziali diverse da quelle di cui all'articolo 79 ed eseguite in assenza permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali. In tali ipotesi il comune provvede ai sensi dell'articolo 134
10. Resta escluso qualsiasi effetto di sanatoria amministrativa in materia edilizia in dipendenza del trasferimento soggetti privati di aree già demaniali..

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

1. Dopo il comma 12 dell'articolo 23 della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia), è aggiunto il seguente comma:

“12 bis. Nell'ambito del sistema informativo geografico regionale di cui all'articolo 28 della l. r. 1/2005, è istituito il sistema informativo regionale sull'efficienza e sulla certificazione energetica degli edifici e dei relativi impianti, gestito dalla struttura regionale competente.”.

2. Dopo il comma 12 bis dell'articolo 23 della l. r. 39/2005, è aggiunto il seguente comma:

“12 ter. Il sistema informativo di cui al comma 12 bis comprende l'archivio informatico delle certificazioni energetiche, nonché il catasto degli impianti di climatizzazione. Le modalità di organizzazione, di gestione, di implementazione del sistema informativo sono disciplinate dal regolamento di cui al comma 7, nel rispetto degli standard di cui alla legge regionale 26 gennaio 2004, n. 1 (Promozione dell'amministrazione elettronica e della società dell'informazione e della conoscenza nel sistema regionale. Disciplina della “Rete telematica regionale Toscana”).”.

La presente legge è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Toscana.

CONSIGLIO REGIONALE

- Ordini del giorno

ORDINE DEL GIORNO 5 maggio 2009, n. 44

Ordine del giorno collegato a Legge regionale 8 maggio 2009, n. 24 (Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente).

Il Consiglio regionale

Invita

la Giunta regionale

ad effettuare i necessari approfondimenti relativamente all'opportunità di inserire in futuro, fra gli edifici sui quali potrà essere consentito un ampliamento volumetrico, anche quegli immobili individuati dagli strumenti urbanistici delle amministrazioni comunali con vincolo storico erroneamente identificato.

Il presente atto è pubblicato integralmente sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, della l. r. 23/2007 e nella banca dati degli atti del Consiglio regionale ai sensi dell'articolo 18, comma 2 della medesima legge l. r. 23/2007