

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 589 DEL 29/05/2026

DISPOSIZIONI APPLICATIVE DI CUI ALL'ARTICOLO 5, COMMA 3, DELLA LEGGE REGIONALE 10 GIUGNO 2025, N. 16 RECANTE DISPOSIZIONI PER IL RIUSO DI EDIFICI ESISTENTI FINALIZZATO ALL'ALLOGGIO DEL PERSONALE DI IMPRESE ALBERGHIERE, COMMERCIALI O ESERCENTI ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE ATTIVE SUL TERRITORIO REGIONALE, NONCHÉ DI ALTRE ATTIVITÀ STRETTAMENTE CORRELATE AL SETTORE TURISTICO.

1. PRINCIPIO GENERALE

Con la legge regionale 10 giugno 2025, n. 16 il governo regionale ha inteso fornire una prima risposta all'annosa questione del reperimento di camere e/o unità abitative da destinare al personale operante nelle strutture ricettive e in tutte le attività attinenti al settore turistico della nostra Regione.

In particolare, il legislatore ha inteso promuovere la realizzazione di tali dotazioni residenziali attraverso il recupero di edifici esistenti, già destinati ad albergo oppure con altra destinazione d'uso in essere, precisando che su tali edifici non trovano applicazione le norme speciali di ampliamento di cui all'articolo 90bis della l.r. 11/1998 e alla l.r. 24/2009 (Legge casa), ma stabilendo al contempo la possibilità di ampliare fino al venti per cento del volume esistente i suddetti fabbricati. Ciò è definito all'articolo 5, comma 3, della l.r. 16/2025.

La presente disciplina attuativa ha l'obiettivo di regolamentare tale ampliamento volumetrico.

2. MODALITÀ DI CALCOLO DELL'AMPLIAMENTO

L'ampliamento volumetrico è calcolato nella misura massima del 20% del volume esistente inteso come la somma dei volumi dei piani fuori terra. Dal computo del volume esistente sono sempre esclusi i volumi dei piani interrati e seminterrati, mentre è ricompreso il volume del piano sottotetto, indipendentemente dal suo utilizzo. Per la definizione di piano si fa riferimento ai regolamenti edilizi comunali.

Il volume esistente è calcolato alla data del 31 dicembre 2024.

Il volume di ampliamento è dato dal rapporto della superficie lorda agibile (S_{la}) per l'altezza interna lorda di ogni singolo piano.

3. COLLOCAZIONE E FRAZIONABILITÀ DELL'INTERVENTO DELL'AMPLIAMENTO VOLUMETRICO

L'ampliamento volumetrico si può configurare sia come sopraelevazione sia come ampliamento planimetrico del sedime dell'edificio esistente sia come combinazione di entrambe le fattispecie.

Nelle sottozone di tipo A dei piani regolatori comunali, la sopraelevazione è ammessa limitatamente ad un solo piano aggiuntivo, con un'altezza di imposta non superiore a metri 2,0.

L'ampliamento volumetrico è frazionabile e realizzabile in momenti diversi. Il calcolo del 20% del volume è sempre quello riferito alla data del 31 dicembre 2024.

4. DEROGHE AGLI STRUMENTI URBANISTICI

L'intervento di ampliamento disciplinato dalla presente deliberazione è ammesso in deroga ai parametri e agli indici di piano regolatore. Per quanto attiene la dotazione di posti auto e di verde privato opera la norma di legge di cui all'articolo 5, comma 2, della l.r. 16/2025. Sono fatte salve le discipline dei PRG e dei regolamenti edilizi relative alle distanze tra le costruzioni e alle destinazioni d'uso.

5. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

Ai sensi della DGR 378/2021, l'intervento di ampliamento qui disciplinato rientra nella ristrutturazione edilizia. Per tale intervento edilizio è richiesto il permesso di costruire.

6. REQUISITI PER POTER APPLICARE L'AMPLIAMENTO

L'edificio esistente può essere oggetto di ampliamento se il PRG ammette l'intervento di ristrutturazione e se le destinazioni d'uso esistente e in progetto sono altresì ammesse dal PRG.

7. DIVIETO DI CUMULABILITÀ DEI PREMI VOLUMETRICI

Non è consentito cumulare il beneficio di cui alla presente disciplina con altri benefici volumetrici derivanti dall'applicazione di leggi speciali, quali la l.r. 24/2009 (legge casa) e gli articoli 90bis e 90ter della l.r. 11/1998.

8. INTERFERENZA CON VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ

È fatto salvo il rispetto della disciplina degli ambiti inedificabili di cui al titolo V della l.r. 11/1998 e di qualsiasi altra normativa sovraordinata ai piani regolatori che introduca limitazioni all'ampliamento volumetrico degli edifici esistenti.