

REGIONE LIGURIA

TESTO DI LEGGE APPROVATO DAL CONSIGLIO REGIONALE – ASSEMBLEA
LEGISLATIVA DELLA LIGURIA NELLA SEDUTA DEL 25 FEBBRAIO 2011

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 2009, N. 49 (MISURE
URGENTI PER IL RILANCIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA E PER LA
RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO – EDILIZIO)

Articolo 1

(Sostituzione dell'articolo 1 della legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio))

1. L'articolo 1 della l.r. 49/2009 è sostituito dal seguente:

“Articolo 1
(Finalità)

1. In attuazione dell'Intesa tra Stato, Regioni ed Enti locali, conclusa in data 1° aprile 2009, per individuare misure di contrasto della crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia, la presente legge disciplina interventi atti a promuovere l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale degli edifici attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti, nonché la riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di rischio idraulico o idrogeologico o di incompatibilità urbanistica anche mediante l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici.
2. La presente legge ha carattere straordinario e le relative disposizioni hanno efficacia fino al 31 dicembre 2013.”.

Articolo 2

(Modifiche all'articolo 2 della l.r. 49/2009)

1. Alla lettera b) del comma 1 dell'articolo 2 della l.r. 49/2009 le parole: “senza che ciò inibisca la possibilità di” sono sostituite dalle seguenti: “ma di cui sia possibile”.
2. La lettera c) del comma 1 dell'articolo 2 della l.r. 49/2009 è sostituita dalla seguente:
“c) Edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale in quanto alternativamente:
 - 1) presentano una o più delle seguenti condizioni:

- 1.1. esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;
 - 1.2. accertate criticità statico-strutturali concretanti rischio per la pubblica e privata incolumità;
 - 1.3. interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;
 - 1.4. incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;
- 2) ricadono in aree in cui i vigenti piani urbanistici comunali prevedano già la possibilità di interventi di sostituzione edilizia ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modifiche e integrazioni.”.
3. La lettera f) del comma 1 dell'articolo 2 della l.r. 49/2009 è sostituita dalla seguente:
- “f) Volumetria esistente: l'ingombro geometrico della costruzione calcolato con il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra, ultimato alla data del 30 giugno 2009. Si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura;”.
4. Dopo la lettera f) del comma 1 dell'articolo 2 della l.r. 49/2009, è aggiunta la seguente:
- “f bis) Sito: la porzione di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente alla data del 30 giugno 2009, di estensione non superiore a 25 metri rispetto al sedime originario dell'edificio.”.

Articolo 3

(Modifiche all'articolo 3 della l.r. 49/2009)

1. Al comma 1 dell'articolo 3 della l.r. 49/2009 le parole: “1000 metri cubi” sono sostituite dalle seguenti “1500 metri cubi”.
2. Al comma 1 dell'articolo 3 della l.r. 49/2009, dopo le parole: “interventi di ampliamento,” sono inserite le seguenti: “, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti di rendimento energetico che siano” e sono soppresse le seguenti: ”statica e/o energetica”.
3. Alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 3 della l.r. 49/2009 le parole: “è consentito un incremento di 60 metri cubi” sono sostituite dalle seguenti: “un incremento pari a 60 metri cubi”.
4. Dopo la lettera c) del comma 1 è aggiunta la seguente:
“c bis) per edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi un incremento fino ad un massimo di 170 metri cubi.”.
5. Dopo il comma 1 dell'articolo 3 della l.r. 49/2009 è inserito il seguente:
“1 bis. Gli interventi di ampliamento di cui al comma 1 possono essere realizzati anche mediante mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente.”.
6. Al comma 2 dell'articolo 3 della l.r. 49/2009 le parole: “Gli ampliamenti di cui al comma 1” sono sostituite dalle seguenti: “Gli ampliamenti di cui ai commi 1 e 1 bis” e dopo le parole: “sono realizzabili” è soppressa la seguente: “anche”; dopo le

parole: “piani urbanistici” sono inserite le seguenti: “vigenti e/o operanti in salvaguardia”.

7. Al comma 2 dell’articolo 3 della l.r. 49/2009, dopo le parole: “ampliamenti in senso orizzontale” sono inserite le seguenti: “e laddove gli ampliamenti in senso verticale comportino la realizzazione di un nuovo piano”.
8. Il comma 3 dell’articolo 3 della l.r. 49/2009 è soppresso.
9. Al comma 4 dell’articolo 3 della l.r. 49/2009 le parole: “al comma 1” sono sostituite dalle seguenti: “ai commi 1 e 1 bis”.

Articolo 4

(Modifiche all’articolo 4 della l.r. 49/2009)

1. Al comma 1 dell’articolo 4 della l.r. 49/2009 le parole: “possono essere” sono sostituite dalla seguente: “sono”.
2. Alla lettera a) del comma 1 dell’articolo 4 della l.r. 49/2009 le parole: “venga, oltre gli obblighi di legge, strutturalmente adeguato alle norme antisismiche” sono sostituite dalle seguenti: “venga adeguato alla normativa antisismica” e sono sopresse le seguenti parole: “in vigore a decorrere dal 30 giugno 2009”.
3. Alla lettera a) del comma 1 dell’articolo 4 della l.r. 49/2009 le parole: “nonché dotato di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili” sono sopresse e la parola: “ovvero” è sostituita dalla seguente: “nonché”.
4. Alla lettera b) del comma 1 dell’articolo 4 della l.r. 49/2009, dopo le parole: “maggiore del 20 per cento” sono inserite le seguenti: “, le tegole in laterizio tipo “coppo”, le lastre in pietra tipo lose ed altri materiali tipici liguri”.
5. Alla lettera b) del comma 1 dell’articolo 4 della l.r. 49/2009 le parole: “della Denuncia di inizio attività (DIA)” sono sostituite dalle seguenti: “del permesso di costruire”.
6. Alla fine della lettera c) del comma 1 dell’articolo 4 della l.r. 49/2009 sono aggiunte le seguenti parole: “, tegole in laterizio tipo “coppo”, lastre in pietra tipo lose ed altri materiali tipici liguri;”.
7. Dopo la lettera c) del comma 1 dell’articolo 4 sono inserite le seguenti:
“c bis) di un ulteriore 5 per cento qualora vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:
 1. tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00;
 2. serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a metri cubi 10,00;
 3. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale, al 30 giugno 2009, a condizione che venga compreso nell’intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l’area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell’immobile ampliato e si trovi nell’interno del lotto di pertinenza dell’immobile o comunque entro un raggio non superiore a metri 200;
 4. relativamente a zone boscate e pascoli percorsi dal fuoco, prima del 30 giugno 2009, realizzazione di un congruo progetto di ricostruzione del soprassuolo vegetale, relativamente alla parte di proprietà circostante l’immobile, pari almeno a 20 volte la superficie dell’immobile ampliato.

5. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile;
- c ter) di un ulteriore 3 per cento qualora si tratti di interventi su edifici residenziali posti ad altitudine superiore ai cinquecento metri s.l.m. e ricadenti in comuni non costieri.”.

Articolo 5

(Modifiche all'articolo 5 della l.r. 49/2009)

1. Alla lettera a) del comma 1 dell'articolo 5 della l.r. 49/2009, dopo le parole: “in difformità da esso”, sono aggiunte le seguenti: “, con esclusione delle difformità non aventi ad oggetto i volumi o le superfici;”.
2. La lettera b) del comma 1 dell'articolo 5, è sostituita dalla seguente:
“b) integralmente condonati con tipologia di abuso 1 "Opere realizzate in assenza o difformità della licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici" di cui alla tabella allegata alla legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie) e successive modifiche ed integrazioni ed alla legge 24 novembre 2003, n. 326 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 30 settembre 2003, n. 269, recante disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici) e successive modifiche ed integrazioni. Ove si tratti di condoni aventi ad oggetto soltanto alcune parti dell'edificio o dell'unità immobiliare, le relative volumetrie sono computate ai fini della determinazione dell'entità della volumetria esistente, ma devono essere sottratte ai fini del computo dell'ampliamento realizzabile in applicazione degli articoli 3 e 4;”.
3. La lettera c) del comma 1 dell'articolo 5, è sostituita dalla seguente:
“c) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale o comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica od idrogeologica in cui i piani di bacino non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento;”.

Articolo 6

(Sostituzione dell'articolo 6 della l.r. 49/2009)

1. L'articolo 6 della l.r. 49/2009 è sostituito dal seguente:

“Articolo 6
(Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione residenziale)
1. I singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009 aventi una volumetria non

- superiore a 2.500 metri cubi e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, ai sensi dell'articolo 2, comma 1), lettera c), numeri 1) o 2) possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 35 per cento del volume esistente. Per gli edifici aventi volumetria superiore a 2000 metri cubi l'incremento massimo ammissibile non può superare i 700 metri cubi.
2. Gli interventi di ricostruzione di cui al comma 1 possono avvenire nel sito, come definito nell'articolo 2, comma 1, lettera f bis), ovvero in altra area idonea a soddisfare le finalità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale ed i relativi progetti devono altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione o, quanto meno, l'approvazione della disciplina urbanistica delle stesse.
 3. Gli interventi di cui al comma 1 sono qualificabili di sostituzione edilizia ai sensi dell'articolo 14 della l.r. 16/2008 e successive modifiche e integrazioni e sono assentibili:
 - a) in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti e/o operanti in salvaguardia, fatto salvo il rispetto delle distanze dai fabbricati ivi previste e della dotazione dei parcheggi pertinenziali in misura pari ad 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di incremento, da non computarsi nell'incremento volumetrico di cui al comma 1, se interrati;
 - b) in conformità alle previsioni del piano territoriale di coordinamento paesistico e dei piani di bacino nonché alle norme antisismiche ed alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 (Norme in materia di energia) e successive modifiche e integrazioni ed al decreto del Presidente della Repubblica 2 aprile 2009, n. 59 (Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia).
 4. Gli interventi di ricostruzione che prevedano la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito e si pongano in variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale, con esclusione degli interventi ricadenti nella fattispecie di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), n. 2), sono assentibili mediante procedura di Conferenza di servizi regolata dall'articolo 59 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e successive modifiche e integrazioni nel cui contesto sono rilasciati i titoli abilitativi necessari ed approvate le varianti sottese ai relativi progetti concernenti parametri diversi da quello dell'incremento volumetrico di cui al comma 1. Tali varianti sono qualificate di esclusivo interesse locale e la loro approvazione o controllo di legittimità a norma della vigente legislazione regionale è riservata all'esclusiva competenza dell'amministrazione provinciale.”.

Articolo 7

(Sostituzione dell'articolo 7 della l.r. 49/2009)

1. L'articolo 7 della l.r. 49/2009 è sostituito dal seguente:

“Articolo 7

(Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione diversa da quella residenziale)

1. Al fine di conseguire effetti di riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale i Comuni, in osservanza dei presupposti, dei requisiti, delle condizioni e dei limiti di cui all'articolo 6, possono approvare interventi di demolizione e ricostruzione con incremento fino al 35 per cento della volumetria esistente aventi ad oggetto edifici a destinazione diversa da quella residenziale e di consistenza non eccedente 10.000 metri cubi, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste nel vigente strumento urbanistico comunale.
2. Gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti la delocalizzazione in altro sito, possono essere assentiti soltanto in aree edificabili in base al vigente strumento urbanistico comunale e a condizione che il soggetto attuatore si impegni in apposito atto convenzionale, da sottoscrivere con il Comune prima del rilascio del titolo edilizio, alla realizzazione delle opere di sistemazione, anche di interesse pubblico, necessarie per il superamento delle condizioni di incongruità che giustificano la delocalizzazione.
3. Gli interventi di cui al comma 2, ove prevedano l'insediamento della destinazione d'uso residenziale, possono essere assentiti, senza l'incremento volumetrico previsto dal comma 1, soltanto in aree edificabili diverse da quelle agricole e di presidio ambientale, nel rispetto delle destinazioni d'uso e delle altezze previste dal vigente strumento urbanistico comunale ed a condizione che il soggetto attuatore si impegni nell'atto convenzionale previsto nel comma 2, in aggiunta alla realizzazione delle opere di sistemazione dell'area liberata, alternativamente :
 - a) alla realizzazione di alloggi di edilizia abitativa convenzionata per una quota pari al 20 per cento della volumetria assentibile secondo prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione – tipo prevista dall'articolo 18 del Testo unico emanato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche e integrazioni;
 - b) alla monetizzazione a favore del Comune del valore corrispondente alla quota di edilizia abitativa convenzionata di cui alla lettera a), da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica (ERP).
4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 sono qualificabili di sostituzione edilizia ai sensi dell'articolo 14 della l.r. 16/2008 e successive modifiche e integrazioni e, ove prevedano la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito e non ricadano nella fattispecie di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), n. 2), sono assentiti mediante procedura di Conferenza di servizi regolata dall'articolo 59 della l.r. 36/1997 e successive modifiche e integrazioni, nel cui contesto sono rilasciati i titoli abilitativi necessari ed approvate le varianti alla strumentazione urbanistica comunale sottese ai relativi progetti concernenti parametri diversi da quello dell'incremento volumetrico di cui al comma 1 e la destinazione d'uso da attribuire all'area liberata dalla demolizione. L'approvazione di tali varianti è riservata alla Regione la quale, ove si tratti di interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo paesistico-ambientale, è altresì competente al contestuale rilascio dell'autorizzazione paesistico-ambientale.
5. A seguito dell'approvazione degli interventi è vietato il mutamento di destinazione d'uso dei relativi immobili per venti anni. Al momento del rilascio

del titolo edilizio deve essere sottoscritto da parte dell'attuatore atto d'obbligo a mantenere per venti anni la destinazione d'uso assentita e a trascrivere il relativo vincolo nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dell'intervento, pena l'inefficacia del titolo edilizio.”.

Articolo 8

(Modifiche all'articolo 8 della l.r. 49/2009)

1. Alla fine del comma 2 dell'articolo 8 della l.r. 49/2009 sono aggiunte le seguenti parole: "subordinato a convenzione con il Comune contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici e le modalità, i tempi e le garanzie di loro attuazione.”.

Articolo 9

(Norme transitorie)

1. Ai fini dell'applicazione degli articoli 6 e 7 della l.r. 49/2009 così come modificati dalla presente legge, i Comuni, entro il termine perentorio di novanta giorni dall'entrata in vigore della stessa, possono, con deliberazione soggetta ad esclusiva approvazione del Consiglio comunale, individuare:
 - a. aree e immobili suscettibili di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale, in quanto ricorrono le condizioni stabilite nell'articolo 2, comma 1, lettera c), numero 1) della l.r. 49/2009 come modificato dalla presente legge;
 - b. le zone od ambiti idonei alla delocalizzazione degli edifici da demolire e ricostruire.
2. Le disposizioni della presente legge non si applicano nei confronti delle istanze aventi ad oggetto l'approvazione dei progetti di demolizione e ricostruzione ai sensi degli articoli 6 e 7 della l.r. 49/2009 presentate prima della data di entrata in vigore della presente legge.

Articolo 10

(Dichiarazione d'urgenza)

1. La presente legge è dichiarata urgente ed entra in vigore il giorno stesso della sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Liguria.

Si dichiara che il presente testo di legge è conforme a quello deliberato dal Consiglio regionale – Assemblea legislativa della Liguria nella seduta del 25 febbraio 2011.

Genova, 28 febbraio 2011

IL PRESIDENTE
DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA
(Rosario Monteleone)

MM/TCB