

LEGGE REGIONALE 24 DICEMBRE 2019, N. 30**Disciplina per il riutilizzo di locali accessori, di pertinenza di fabbricati e di immobili non utilizzati**

Il Consiglio regionale Assemblea Legislativa della Liguria ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA

Promulga

la seguente legge regionale:

Articolo 1***(Finalità, definizioni e condizioni)***

1. La Regione promuove il riutilizzo per l'uso residenziale, turistico-ricettivo, produttivo, commerciale, rurale e per servizi, di locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, nonché di immobili, anche diruti, che alla data di entrata in vigore dalla presente legge risultino non utilizzati da almeno cinque anni, con l'obiettivo di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente e ridurre il consumo di suolo, incentivare l'inserimento di funzioni per lo sviluppo economico dei territori montani, di retro-costa e urbani interni, nonché favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.
2. Ai fini della presente legge si intende per:
 - a) «locali accessori», quelli la cui superficie rientra nella definizione di cui al punto 15 del «Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione» di cui al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con deliberazione della Giunta regionale 14 aprile 2017, n. 316;
 - b) «pertinenze di un fabbricato», quelle indicate all'articolo 17, commi 1, 2 e 3, della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni;
 - c) «piano seminterrato», quello definito al punto 21 del «Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione» di cui al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con deliberazione della Giunta regionale 316/2017;
 - d) «immobile non utilizzato», quello costituito da superficie e volume totale, come definiti rispettivamente ai punti 12 e 19 del «Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione» di cui al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con deliberazione della Giunta regionale 316/2017, che risulti privo di attività e funzioni insediate da almeno cinque anni rispetto alla data di entrata in vigore della presente legge, condizione da attestare da parte del proprietario mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) e successive modificazioni e integrazioni;
 - e) «fabbricato diruto», quello di cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo, ma di cui sia possibile documentarne l'originario involucro planivolumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica;
 - f) «edificio rurale di valore testimoniale», quello definito all'articolo 2, comma 1, lettera a), della legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per

la riqualificazione del patrimonio urbanistico – edilizio) e successive modificazioni e integrazioni e individuato come tale dai comuni nei propri piani urbanistici;

- g) «territori montani, di retro-costa e urbani interni», quelli indicati all'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), del regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 (Determinazione nei P.U.C. delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanze tra le costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'articolo 34, commi 3, 4 e 6 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e successive modificazioni e integrazioni.
3. Il riutilizzo per gli usi di cui al comma 1 dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, è consentito a condizione che gli stessi siano stati legittimamente realizzati o regolarmente legittimati alla data di entrata in vigore della presente legge e siano collocati o relativi a edifici compresi in aree servite dalle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni.
 4. Il riutilizzo per gli usi di cui al comma 1 di immobili non utilizzati, anche diruti, con esclusione di edifici rurali di valore testimoniale, è consentito a condizione che gli stessi siano stati legittimamente realizzati o regolarmente legittimati alla data di entrata in vigore della presente legge, siano dotati o vengano allacciati alla rete delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 3 della l.r. 25/1995 e successive modificazioni e integrazioni. Per gli immobili non utilizzati, anche diruti, presenti nel territorio agricolo e boschivo dei comuni montani, di retro-costa e urbani interni, il riutilizzo per le funzioni di cui al comma 1 è consentito in presenza di idonee condizioni di accessibilità o delle relative previsioni nei vigenti piani urbanistici e con l'obbligo di dotarsi, ove mancanti, di idonei impianti individuali per la depurazione delle acque.
 5. Il riutilizzo dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, nonché il riutilizzo di fabbricati non utilizzati, è consentito a condizione dell'osservanza della disciplina dei vigenti piani di bacino e dei piani dei parchi.
 6. Restano ferme le disposizioni di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 1 (Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali) e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 2

(Disciplina edilizia degli interventi)

1. Il riutilizzo per gli usi di cui all'articolo 1, comma 1, dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, può essere realizzato attraverso interventi sino alla ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni. L'intervento consistente nel mero mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'articolo 13 bis della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni.
2. Il riutilizzo per gli usi di cui all'articolo 1, comma 1, di immobili non utilizzati, anche diruti, può essere realizzato attraverso interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.p.r. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni.
3. Il riutilizzo per uso residenziale dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, nonché di immobili non utilizzati, anche diruti, è soggetto al reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare oggetto di intervento. Laddove non sia oggettivamente possibile il reperimento di un parcheggio nell'area di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio pertinenziale di pari superficie, predeterminato dal Comune per ogni zona o ambito del territorio comunale e con vincolo di utilizzo per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Articolo 3

(Deroghe)

1. Il riutilizzo per gli usi di cui all'articolo 1, comma 1, di locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, nonché di immobili non utilizzati, anche diruti, è ammesso in deroga alla disciplina dei vigenti strumenti e piani urbanistici comunali, nonché alla disciplina del vigente Piano territoriale di coordinamento paesistico regionale, approvato ai sensi della legge regionale 22 agosto 1984, n. 39 (Disciplina dei piani territoriali di coordinamento) e successive modificazioni e integrazioni. Resta comunque ferma e non derogabile la disciplina dell'Assetto Insediativo di Livello Locale del Piano territoriale di coordinamento paesistico regionale relativamente ai regimi normativi "PU" (parchi urbani) e "ANI-CE" (aree non insediate - conservazione).
2. Le opere necessarie per il riutilizzo dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato per gli usi di cui all'articolo 1, comma 1, devono garantire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti al momento della presentazione al Comune della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), della SCIA o del permesso di costruire per la loro esecuzione. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,40 metri. Qualora i locali da recuperare presentino altezze interne diverse tra loro, si considera l'altezza media.
3. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti nei termini indicati al comma 2 e, in particolare, quello dei parametri di aeroilluminazione e dell'altezza minima interna è assicurato anche con opere edilizie che possono interessare i prospetti del fabbricato o mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche.
4. Per i seminterrati esistenti, ai fini dell'ottenimento dell'agibilità per unità abitative autonome, è necessario rilevare che la concentrazione di gas Radon non sia superiore ai 300 Bq/m³. Qualora si rilevasse che la concentrazione di gas Radon sia superiore ai 300 Bq/m³ è obbligatorio effettuare degli interventi di bonifica finalizzati alla sua diminuzione.

Articolo 4

(Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)

1. Entro il 30 aprile 2020 i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria e nel rispetto della disciplina dei piani di bacino e dei piani dei parchi, possono individuare, limitatamente al riutilizzo di locali contigui alla strada pubblica, parti del proprio territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni della presente legge relative al riutilizzo per l'uso residenziale dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati. Con la stessa deliberazione i comuni possono individuare anche specifici ambiti del territorio comunale nei quali, in presenza di fenomeni di risalita della falda, è esclusa la possibilità di riutilizzo dei locali accessori e delle pertinenze di un fabbricato collocate in piani seminterrati. Le disposizioni della presente legge si applicano senza limitazioni a seguito della infruttuosa decorrenza del termine del 30 aprile 2020 senza che il Comune abbia assunto l'eventuale deliberazione per l'individuazione di ambiti esclusi dall'applicazione delle norme della legge medesima.
2. I comuni, anche successivamente al termine di cui al comma 1, aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.
3. Le disposizioni della presente legge si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l'approvazione dell'eventuale programma integrato di intervento richiesto alla data di approvazione della delibera del Consiglio comunale di cui al comma 1. Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

Articolo 5

(Monitoraggio e clausola valutativa)

1. I comuni entro il 31 dicembre di ogni anno comunicano alla Direzione generale Territorio della Regione Liguria i dati relativi al numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate.
2. Il Consiglio regionale Assemblea Legislativa controlla periodicamente l'attuazione della presente legge e valuta i risultati ottenuti per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.
3. A partire dal 31 dicembre 2020 e con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale Assemblea Legislativa un rapporto contenente:
 - a) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, compresi i dati di cui al comma 1;
 - b) l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi;
 - c) le principali esclusioni previste dai comuni ai sensi dell'articolo 4.
4. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative previste dalla presente legge. Il Consiglio regionale Assemblea Legislativa rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto, unitamente alla relazione che ne è stata oggetto.

Articolo 6

(Norma di invarianza finanziaria)

1. Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri finanziari a carico del bilancio regionale.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Liguria.

Data a Genova addì 24 dicembre 2019

IL PRESIDENTE
Giovanni Toti

NOTE INFORMATIVE RELATIVE ALLA LEGGE REGIONALE 24 DICEMBRE 2019, N. 30

PREMESSA: I testi eventualmente qui pubblicati sono redatti dalla Vice Segreteria Generale dell'Area del Processo Normativo – Servizio Assemblea del Consiglio regionale Assemblea Legislativa della Liguria ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 24 dicembre 2004 n. 32, al fine di facilitare la lettura delle disposizioni di legge citate o alle quali è operato il rinvio. Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi originari.

1. DATI RELATIVI ALL'ITER DI FORMAZIONE DELLA LEGGE

- a) *la proposta di legge è stata presentata al Consiglio regionale, su iniziativa dei Consiglieri Andrea Costa, Gabriele Pisani, Angelo Vaccarezza, Claudio Muzio, Giovanni De Paoli in data 6 agosto 2019, dove ha acquisito il numero d'ordine 264;*
- c) *è stata assegnata alla IV Commissione consiliare IV, ai sensi dell'articolo 83, comma 1 del Regolamento interno del Consiglio e alla V Commissione consiliare, ai sensi dell'articolo 20 bis, comma 1 del Regolamento interno del Consiglio, in data 7 agosto 2019;*
- d) *la V Commissione si è espressa favorevolmente, proponendo un emendamento, all'unanimità, nella seduta del 26 novembre 2019;*
- e) *la IV Commissione si è espressa favorevolmente, con emendamenti, a maggioranza, in data 9 dicembre 2019;*
- f) *la I Commissione si è espressa favorevolmente, a maggioranza, in data 9 dicembre 2019, ai sensi dell'articolo 85, comma 2, del Regolamento interno del Consiglio;*
- g) *è stata esaminata e approvata, a maggioranza, con emendamenti, dal Consiglio regionale nella seduta del 17 dicembre 2019;*
- h) *la legge regionale entra in vigore il 15 gennaio 2020.*

2. RELAZIONI AL CONSIGLIO**Relatore di maggioranza (Consigliere Costa A.)**

la proposta di legge sottoposta all'attenzione dell'Assemblea interviene inserendosi in un più ampio contesto volto alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente per l'uso residenziale, turistico-recettivo, produttivo, commerciale, rurale e per servizi, nella prospettiva della progressiva riduzione del consumo di suolo, con contestuale incentivo al rilancio economico del settore edile, e del favore per la diffusione di impianti a minore consumo energetico e a minor impatto rispetto alle emissioni in atmosfera.

Analogamente al sistema previsto dalla legge sul recupero dei sottotetti, il presente provvedimento propone interventi funzionali al recupero, in questo caso, di locali accessori e di pertinenze di fabbricati, anche collocati in piani seminterrati, nonché di immobili, anche diruti, che risultino inutilizzati da almeno cinque anni.

Il testo della proposta di legge è frutto di un lavoro istruttorio svolto in sede di IV Commissione, competente per l'esame di merito, e recepisce diverse indicazioni fornite dai portatori di interesse ascoltati in audizione, oltre che rilievi formulati con parere del Consiglio delle Autonomie locali, sempre nell'ottica di un sistema di recupero edilizio che non comporti aumento delle volumetrie costruite o ricostruzione in altri siti e che, nel contempo, garantisca ai Comuni entrate economiche derivanti dal pagamento degli oneri concessori.

Più nel dettaglio, l'articolato interviene disciplinando modalità, limiti, condizioni e deroghe dei suddetti interventi edilizi, nel rispetto delle discipline di settore, con particolare attenzione all'osservanza della vigente normativa prevista dai Piani di Bacino e dei Parchi, oltre che prevedendo disposizioni transitorie in merito ad alcune competenze comunali.

Sottolineando l'importanza dei suddetti interventi dai punti di vista illustrati, anche ad incentivo dell'in-

serimento di funzioni per lo sviluppo economico dei territori montani, di retro-costa e urbani interni, si auspica che la proposta di legge, approvata a maggioranza dalla IV Commissione consiliare, possa ottenere il più ampio consenso dell'Assemblea.

Relatore di minoranza (Consigliere Garibaldi L.)

La proposta di legge in esame nasce dall'iniziativa consiliare che si muoveva con l'obiettivo di definire una nuova normativa, analoga a quella di altre regioni, in particolare la Lombardia, in merito al recupero dei vani pertinenziali e dei seminterrati.

La proposta di legge nella sua originaria formulazione si andava a costituire come una evoluzione a maglie più larghe delle altre normative regionali, soprattutto per quanto riguarda le destinazioni d'uso previste per il recupero e i vincoli imposti alle operazioni del recupero del patrimonio edilizio esistente. Con una impostazione che non andava ad incrociare, se non in minima parte, le iniziative svolte in questi anni in merito a riduzione del consumo di suolo rigenerazione urbana, e alla necessità di ridurre la densificazione e la presenza di urbanizzazione in gran parte del nostro territorio, anche alla luce della estrema fragilità idrogeologica di gran parte della nostra Regione.

Elementi, quelli delle zone di esclusione e più in generale degli ambiti di applicazione, emersi durante le audizioni: da un lato le zone di esclusioni, che sono demandate all'attività dei Comuni, dovevano saper leggere ed interpretare le condizioni idrogeologiche dei territori, dall'altro andavano protette aree con particolari destinazioni di carattere urbanistico dagli impatti di una norma fortemente liberalizzatrice delle destinazioni d'uso di immobili esistenti.

Occorre rilevare come la Giunta Regionale, in sede di merito in Commissione abbia inteso stravolgere il testo iniziale oggetto della proposta di legge andando a sostituire - nei fatti - l'intero articolato, non solo con correzioni di forma o riscritture dell'oggetto, ma con un ridisegno complessivo della norma in sé. Una proposta che, dopo le modifiche della Giunta Regionale, diventa una sorta di "piano casa 2", con contenuti che esulano dalla discussione della norma e con un impatto generale che non è stato possibile discutere durante le audizioni, essendo un altro l'oggetto della discussione.

In sintesi, la Giunta Regionale estende l'applicazione di questa norma speciale - che ha carattere derogatorio rispetto agli strumenti urbanistici comunali - non solo ai locali accessori, alle pertinenze e ai seminterrati, ma anche agli immobili non utilizzati da cinque anni e anche gli immobili diruti, con interventi assenti fino alla ristrutturazione edilizia, con un impatto rilevante nel ridisegno urbanistico di ogni territorio. A ciò si aggiunga che gli usi previsti sono molto vasti, dal residenziale al turistico ricettivo al produttivo al commerciale, al rurale ai servizi: una pluralità di usi che lo ricordo, opera in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, lasciando nei fatti i Comuni in una condizione di debolezza strutturale, non compensata dalle norme inerenti all'individuazione degli ambiti di applicazione.

La scelta di ampliare agli immobili non utilizzati e agli immobili diruti, contrasta anche con le politiche di riduzione di consumo di suolo e la gestione delle politiche urbanistiche: le proposte di legge sul consumo di suolo inseriscono le norme sul riuso all'interno di strategie di riduzione complessivo di consumo di suolo, con specifici censimenti, incentivi alla densificazione, misure specifiche per la decostruzione ad esempio dei ruderi e la rinaturalizzazione dei luoghi. Misure che in questa proposta di legge non sono minimamente prese in considerazione, assumendo il principio che il destino di qualsiasi immobile presente e legittimamente assentito possa essere solo quello del suo recupero/riuso, e che anche i beni diruti debbano avere la sola possibilità di un intervento di ristrutturazione. Una scelta che mira alla conservazione dei singoli immobili del patrimonio edilizio esistente, senza mettere in campo azioni di sistema e senza che vi sia alcun ruolo da parte dei Comuni, come invece avviene nella disciplina prevista delle norme di rigenerazione urbana e di recupero del territorio agricolo.

Assume particolare rilevanza il fatto che non vi sia, per questa norma, nessun vincolo al successivo cam-

bio di destinazione d'uso nei dieci anni successivi, ad esempio, per chi applica la procedura. E contrasta con la dichiarata ratio di non consumo di nuovo suolo la possibilità di applicare la norma non solo per gli immobili esistenti o assentiti, ma anche per gli immobili che verranno realizzati dopo l'approvazione della norma, decorsi cinque anni dalla loro realizzazione.

Scarsa attenzione è stata data in più ai temi inerenti gli ambiti di applicazione: le misure di esclusione per quanto riguarda le problematiche idrogeologiche sono generiche, riferendosi alla disciplina dei piani di bacino e ai piani dei parchi. Si distingue la possibilità di escludere l'utilizzo residenziale di seminterrati in zone di rischio, ma se ne consente quindi la possibilità di utilizzo in altri usi, ad esempio? E' singolare poi che il termine per studiare le zone di esclusione - con anche valutazioni di impatto di rischio - sia di soli 3 mesi, decorsi i quali l'applicazione è automatica sul territorio comunale.

La norma in oggetto, già nella formulazione originaria tanto più con le modifiche effettuate dalla Giunta Regionale, rischia di configurarsi come una norma di applicazione incerta, confusa, foriera di ricorsi, in quanto derogatoria, rispetto ad altre normative settoriali e sovraordinate. In più non opera nella direzione del riuso e riutilizzo mirato, ma si definisce come uno strumento eccessivamente liberalizzatore degli usi, senza regole certe e senza ruoli da parte dei Comuni. Si rileva in più come queste modifiche sul riuso non siano state oggetto delle audizioni con i soggetti interessati, e neppure per quanto riguarda il rapporto con le autonomie locali. Per queste ragioni, preliminarmente riteniamo sia doveroso chiedere la sospensiva ed il rinvio in Commissione di questa proposta di legge che al momento si costituisce come un "Piano Casa 2", che contrasta le previsioni di uso razionale e attuale del patrimonio edilizio esistente e si configura come una deregolamentazione, in una regione che invece ha bisogno di regole certe, di indicazioni chiare e di certezza del diritto. Una proposta che non può incontrare minimamente la nostra adesione, visti gli elementi sopracitati.