



# REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

DIREZIONE GENERALE DEL DIPARTIMENTO

Genova, 28/12/2009

PG/2009/184296

**Oggetto:** Chiarimento su art. 5, comma 1, lettera b) della l.r. n. 49/2009 (Piano Casa) relativamente alla applicabilità degli ampliamenti previsti negli articoli 3 e 4 della medesima legge agli edifici od unità immobiliari "condonati con tipologia di abuso 1".

Ai PRESIDENTI delle  
PROVINCE di:

- GENOVA
- IMPERIA
- LA SPEZIA
- SAVONA

Ai COMUNI della LIGURIA

E, p.c.:

Alla SOPRINTENDEZA PER I  
BENI ARCHITETTONICI E PER  
IL PAESAGGIO DELLA LIGURIA

All'ORDINE degli ARCHITETTI  
di:

- GENOVA
- LA SPEZIA
- IMPERIA
- SAVONA

All'ORDINE degli INGEGNERI  
di:

- GENOVA
- LA SPEZIA
- SAVONA
- IMPERIA

Al COLLEGIO dei GEOMETRI  
di:

- GENOVA
- LA SPEZIA
- SAVONA
- IMPERIA

All'ORDINE dei GEOLOGI di:  
GENOVA - LA SPEZIA –  
SAVONA - IMPERIA

All'ORDINE degli AGRONOMI di:  
- GENOVA e SAVONA  
- LA SPEZIA  
- IMPERIA

Agli ENTI PARCO della LIGURIA

In sede di confronto con i Comuni e le varie categorie professionali ed economiche a vario titolo interessate all'applicazione della legge regionale di cui in oggetto è emersa l'esigenza di chiarire alcuni aspetti di seguito specificati.

- ❖ In primo luogo, con riferimento agli interventi di ampliamento di edifici esistenti di cui agli artt. artt. 3 e 4 è stato chiesto di chiarire l'ambito di applicazione della fattispecie di esclusione di cui all'art. 5, comma 1, lettera b) concernente gli edifici od unità immobiliari "condonati con tipologia di abuso 1 per "Opere realizzate in assenza o difformità dalla licenza edilizia o concessione e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici", specificando se con tale espressione il legislatore regionale abbia inteso escludere soltanto gli ampliamenti di edifici od unità immobiliari che nella loro integralità siano stati oggetto di titoli di condono edilizio con tipologia di abuso , ovvero anche edifici od unità immobiliari interessati soltanto in alcune loro porzioni dai suddetti titoli di condono con tipologia 1.

In base all'interpretazione letterale nonché logico-sistematica della legge, il disposto in argomento si applica con riferimento alla prima delle due soluzioni sopra prospettate da cui consegue l'ammissibilità degli interventi di ampliamento sopra menzionati su quelle parti di edifici od unità immobiliari non interessate da titoli edilizi di condono rilasciati per tipologia di abuso 1, previo scorporo, ai fini della quantificazione dell'entità dell'incremento realizzabile, delle porzioni che invece abbiano conseguito la sanatoria edilizia.

A titolo esemplificativo, in caso di unità immobiliare che abbia conseguito il condono edilizio con tipologia 1 per una veranda realizzata abusivamente, ferma restando la rilevanza dell'entità volumetrica della parte condonata ai fini del computo della volumetria massima di 1000 mc dell'edificio esistente, costituente il presupposto per l'applicazione degli artt. 3 e 4, è possibile usufruire delle misure di incremento ivi previste scorporando la volumetria corrispondente alla veranda

condonata dalla restante volumetria dell'unità immobiliare su cui potrà essere applicato l'incremento.

- ❖ In secondo luogo relativamente agli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale previsti nell'art. 6, è emersa l'esigenza di chiarire il significato dell'espressione "in sito anche su diverso sedime" inserita nel relativo comma 2 che consente la ricostruzione di edificio riconosciuto incongruo con incremento fino al 35% del volume esistente mediante rilascio di diretto permesso di costruire in deroga alle previsioni urbanistico-edilizie dello strumento urbanistico comunale.

Al riguardo per "sito" è da intendersi:

- a) l'"area asservita" all'atto del rilascio del titolo edilizio comunale originario di realizzazione del fabbricato, come risultante dagli archivi del Comune interessato. Ovviamente sono da escludere i lotti di terreno non contigui, quali quelli asserviti per costruzioni in zona classificata agricola dal vigente s.u.g., che possono essere ubicati anche a distanza dal lotto interessato dall'edificazione;
  - b) in caso di costruzione risalente ad epoca in cui non vi era obbligo di licenza edilizia o comunque di cui non esista agli atti del Comune il relativo asservimento, per "sito" si intende "la fascia minima di mt 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà da determinarsi con riferimento alla situazione catastale" desumibile dal criterio di cui all' art. 73, comma 1 della LR n. 16/2008 e s.m., fermo restando che ove l'interessato disponga di un'area circostante l'edificio da demolire più ampia rispetto alla ridetta fascia di 5 metri ed intenda utilizzare il relativo terreno per la localizzazione del ricostruendo edificio, l'intervento potrà essere assentito mediante la procedura di Conferenza di Servizi di cui al comma 3 del citato articolo 6.
- ❖ In terzo luogo, con riferimento al divieto di cumulo, sancito dall'art. 8, comma 1 della legge regionale n. 49, degli interventi di ampliamento di cui agli artt. 3 e 4

con gli ampliamenti una tantum eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici comunali per esigenze igienico-sanitarie o tecnologico-funzionali, si precisa quanto segue:

- In primis, nel caso di edifici che, alla data del 30 giugno 2009, abbiano già usufruito degli incrementi volumetrici consentiti dal vigente strumento urbanistico comunale e che, ciò nonostante, rispettino la soglia dimensionale massima dei 1000 mc. prevista dalla l.r. 49, il divieto di cumulo NON OPERA in quanto l'incremento usufruito ormai è parte, a tutti gli effetti, dell'edificio esistente al 30 giugno 2009.
- Laddove alla data del 30 giugno 2009 sia già stato rilasciato un titolo edilizio per interventi di ampliamento volumetrico ammessi dal vigente strumento urbanistico comunale la cui entità sia inferiore rispetto a quella realizzabile in base alla legge regionale 49, oppure tali interventi risultino in corso di realizzazione sulla base di titolo rilasciato a tale data, è consentita la possibilità di aggiungere all'entità dell'incremento già assentito la maggiore quantità di ampliamento volumetrico derivante dall'applicazione degli artt. 3 e 4 della legge a commento fino al raggiungimento della soglia di incremento ammessa dalla legge.
- Ove il vigente strumento urbanistico comunale preveda interventi di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti e questo non sia già stato usufruito, l'interessato può optare, in alternativa alla ridetta facoltà di incremento in via ordinaria, per l'applicazione degli artt. 3 e 4 della legge regionale a riferimento, scegliendo il regime normativo più favorevole

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE GENERALE  
(Arch. Franco Lorenzani)