



**FEDERAZIONE REGIONALE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI
PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA LIGURIA**

presso Ordine Provinciale di Genova, P.za San Matteo 18 16123 GENOVA
tel 010/2530086 fax 010/2473389 info.genova@archiworld.it

Prot. 2200

Genova, 12 luglio 2010

Gent.ma Dott.ssa
Marylin Fusco
Vicepresidente e Assessore
alla Pianificazione Territoriale
e Urbanistica della
REGIONE LIGURIA

Oggetto: osservazioni al Piano Casa

PROPOSTA DI EMENDAMENTI

L.R. 3 novembre 2009, n. 49.

Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio

(B.U. 4 novembre 2009, n. 19)

Art. 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 la riqualificazione funzionale, architettonica e statica degli edifici, anche attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti **nonché l'inserimento di corpi autonomi funzionalmente connessi al fabbricato principale**, nel contesto di un più generale rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di obsolescenza e degrado, attraverso 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 validità per ~~ventiquattro~~ **trentasei** mesi dalla data della sua entrata in vigore.

Art. 2. (Definizioni)

1. Ai fini dell'applicazione della presente legge valgono le seguenti definizioni:

a) Edificio ~~rurale~~ di valore testimoniale: un edificio ~~rurale~~ realizzato entro il XIX secolo, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con ~~fondi agricoli~~ **il tessuto urbano o con gli ambiti** circostanti e che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati;

b) Edificio diruto: un edificio di cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo senza che ciò inibisca la possibilità di documentare l'originario sviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica, a fini della sua ricostruzione;

c) Edificio incongruo: ~~un edificio la cui presenza comporti rischi per la pubblica o privata incolumità o effetti di dequalificazione del contesto nel quale è inserito per uno o più dei seguenti elementi, riconosciuti dal Comune in sede di approvazione del relativo progetto di intervento ai sensi degli articoli 6 e 7:~~

- ~~— 1) esposizione al rischio idraulico o idrogeologico;~~
- ~~— 2) localizzazione;~~
- ~~— 3) funzione;~~
- ~~— 4) tipologia;~~
- ~~— 5) dimensione;~~
- ~~— 6) stato di degrado;~~

a) un edificio la cui presenza comporti rischi per la pubblica o privata incolumità e per i quali il Comune ne abbia determinato l'inagibilità a norma della legislazione vigente prima della data di presentazione dell'istanza a norma dell'articolo 8, comma 2;

b) un edificio che per impatto visivo, per dimensioni planivolumetriche ovvero per caratteristiche tipologiche e funzionali, altera in modo permanente l'identità storica, culturale o paesaggistica dei luoghi, riconosciuto come tale dal Comune prima della data di presentazione dell'istanza a norma dell'articolo 8, comma 2 con *deliberazione soggetta ad esclusiva approvazione del Consiglio comunale (in alternativa: determina dirigenziale motivata)*;

c) un edificio, riconosciuto dal Comune in sede di approvazione del relativo progetto di intervento ai sensi degli articoli 6 e 7, la cui presenza determina effetti di dequalificazione nei seguenti contesti nel quale è inserito:

- 1) aree soggette a rischio di inondazione;**
- 2) aree soggette a elevata suscettività al dissesto;**
- 3) centri storici classificati quali zone A dagli strumenti urbanistici generali;**
- 4) aree dei parchi e delle riserve naturali iscritte nell'elenco ufficiale delle aree protette di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);**
- 5) è ubicato sul demanio statale, regionale, provinciale e comunale;**
- 6) area sottoposta dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica a vincolo di in edificabilità assoluta, in forza della legislazione vigente ovvero destinata ad opere e spazi pubblici ovvero destinata ad interventi di edilizia residenziale sociale di cui alla l.r. 38/08 e s.m.i.;**
- 7) aree di danno degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, qualora gli edifici stessi risultino non compatibili con i criteri di sicurezza definiti dal decreto ministeriale 9 maggio 2001. Non rientrano nella nozione di opere incongrue gli immobili costruiti in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriali e urbanistici ovvero realizzati in assenza o in difformità dai titoli abilitativi, per i quali trova applicazione la disciplina in materia di opere abusive.**

Nel caso di incongruità a norma della precedente lett. b), la deliberazione del Consiglio Comunale di individuazione di ogni singolo edificio, provvede altresì a definire gli obiettivi di qualificazione del territorio che con la eliminazione totale o parziale delle stesse si intendono realizzare e gli indirizzi e direttive in merito agli interventi da attuare, oltre alle eventuali opere di ripristino e riqualificazione paesaggistica, architettonica o ambientale del luogo."

d) Edifici destinati ad uso socio-assistenziale e socio-educativo: gli edifici, o loro porzioni, in cui operano le strutture a destinazione sociale e socio-sanitaria individuate nell'articolo 44 della legge regionale 24 maggio 2006, n. 12 (Promozione del sistema integrato di servizi sociali e socio-sanitari) e successive modifiche ed integrazioni nonché le strutture ricettive di cui all'articolo 49, comma 4, della legge regionale 9 aprile 2009, n. 6 (Promozione delle politiche per i minori e i giovani) e successive modifiche ed integrazioni;

e) Centro storico: comprende i nuclei insediati ricompresi in zona classificata di tipo A in base al 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 dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), quelli comunque denominati come "centro storico" dai vigenti strumenti urbanistici comunali nonché i nuclei classificati "Nuclei isolati in regime normativo di conservazione" (NI-CE) e "Nuclei isolati in regime normativo di mantenimento" (NI-MA) dal vigente Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP);

f) Volumetria esistente: ~~l'ingombro geometrico della costruzione in soprassuolo~~ il volume virtuale calcolato ai sensi dell'art. 70 della L.R. 16/2008, relativo alla superficie agibile, esistente alla data del 30 giugno 2009, sulla base della dichiarazione di ultimazione dei lavori ai sensi della normativa vigente ovvero che risultino comunque ultimati ai sensi della normativa previgente, misurato in metri cubi; detta volumetria viene calcolata con riferimento a un edificio dotato di autonomia funzionale (autonomo accesso dall'esterno e/o numero civico) e strutturale (assenza di compenetrazioni tra i volumi e di strutture in comune) .

Le disposizioni di cui agli articoli seguenti sono altresì applicabili nei confronti degli interventi edilizi in corso di realizzazione sulla base di titoli edilizi rilasciati prima della data di entrata in vigore della presente legge, con conseguimento di apposita variante al rispettivo titolo edilizio.

g) Sito:

g.1) nel caso di edificio risalente ad epoca in cui vi era obbligo di licenza edilizia, l'area asservita all'atto del rilascio del titolo edilizio comunale originario di realizzazione del fabbricato esistente, 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.

g.2) Nel caso, invece, di edificio 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 il lotto di terreno contiguo, avente la stessa classificazione urbanistica dal vigente strumento urbanistico generale, determinato dall'attuale confine di proprietà all'interno del quale è localizzato l'edificio stesso

Art. 3. (Ampliamento di edifici esistenti)

1. Sulle volumetrie esistenti, come definite all'articolo 2, a totale o prevalente destinazione residenziale e, per i comuni non costieri, a destinazione produttiva, mono o plurifamiliari e non eccedenti i 1.200 metri cubi, sono ammessi interventi di ampliamento preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica, statica e/o energetica dell'edificio interessato, nei limiti di seguito indicati:

a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, è consentito un incremento di 60 metri cubi;

b) per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 metri cubi e 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 200 metri cubi, entro il limite del 20 per cento;

c) per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.200 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 10 per cento.

La volumetria viene calcolata con i criteri indicati per la definizione della volumetria esistente all'art. 2, comma 1 lett. f..

2. Gli ampliamenti di cui al comma 1 costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia e sono realizzabili anche in deroga alla disciplina dei piani urbanistici, fermo restando il rispetto delle distanze da pareti finestrate degli edifici ove si tratti di ampliamenti in senso orizzontale, delle indicazioni tipologiche, formali e costruttive di livello puntuale degli strumenti urbanistici o degli atti di pianificazione territoriale vigenti e dei requisiti minimi di rendimento energetico degli edifici di cui alla legge regionale 29 maggio 2007, n. 22 (Norme in materia di energia) e successive modifiche ed 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) e successive modifiche ed integrazioni.

3. Gli ampliamenti di edifici ~~rurali~~ di valore testimoniale a destinazione residenziale sono disciplinati dalle disposizioni di cui all'articolo 4.

4. L'ampliamento, nei termini di cui al comma 1, è ammesso anche per edifici destinati ad uso socio-assistenziale e socio-educativo.

~~5. Ove gli interventi di ampliamento prevedano il frazionamento dell'unità immobiliare interessata, le unità immobiliari non possono comunque avere una superficie inferiore a 60 metri quadrati.~~

Art. 4. (Incentivazioni e premialità per l'applicazione dell'articolo 3)

1. ~~Le percentuali di~~ **Gli ampliamenti** di cui all'articolo 3 possono essere incrementate:

a) di un'ulteriore 10 per cento qualora l'intero organismo edilizio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga, oltre gli obblighi di legge, strutturalmente adeguato alle norme antisismiche in vigore a decorrere dal 30 giugno 2009 nonché dotato di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili ovvero rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici indicati nell'articolo 3;

b) di un ulteriore 5 per cento per gli ampliamenti degli edifici ~~rurali~~ di valore testimoniale a destinazione residenziale, ivi compresi quelli parzialmente diruti, come premialità in relazione all'obbligo, da assumersi da parte del proprietario o dell'avente titolo, di realizzare i relativi interventi di ampliamento nel rispetto della tipologia, dei materiali locali tradizionali, quali le lastre di ardesia aventi composizione chimica con presenza di carbonato di calcio maggiore del 20 per cento e delle tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio esistente, come da attestazione del progettista da prodursi a corredo della Denuncia inizio attività (DIA);

c) di un ulteriore 5 per cento qualora per la copertura di interi edifici ~~residenziali diversi da quelli rurali~~ di valore testimoniale si utilizzino, ove non in contrasto con le caratteristiche dei tetti circostanti, lastre di ardesia aventi le caratteristiche di cui alla lettera b).

2. Nel caso in cui il rilascio del titolo edilizio di cui all'articolo 8, comma 1 comporti la corresponsione del contributo concessorio, detto contributo è ridotto nella misura del 50 per cento qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa. Il contributo è, in ogni caso, ridotto almeno nella misura del 50 per cento quando gli immobili interessati sono destinati ad Edilizia Residenziale Sociale ai sensi della l.r. 38/09 e s.m.i.

Art. 5. (Esclusioni e specificazioni dell'applicazione degli articoli 3 e 4)

1. Gli ampliamenti previsti dagli articoli 3 e 4 non si applicano nei confronti degli edifici od unità immobiliari:

a) abusivi, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio od in difformità da esso;

~~b) 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 successiva 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;~~

c) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale ivi comprese le aree inondabili e a rischio di frana così individuate dai Piani di bacino;

d) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità turistico-ricreative;

e) ricadenti nei centri storici, salva la facoltà dei Comuni di individuare porzioni dei medesimi o specifici casi di applicabilità della legge con deliberazione soggetta ad esclusiva approvazione del Consiglio comunale;

f) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte Seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni Culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche ed integrazioni o comunque individuati come edifici di pregio dagli strumenti urbanistici generali vigenti;

g) ricadenti nel territorio del Parco nazionale delle Cinque Terre, del Parco regionale di Portofino, del Parco naturale regionale di Portovenere e del Parco naturale regionale di Montemarcello Magra.

2. Nei Comuni costieri le disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 non si applicano nei confronti degli edifici ricadenti, in base al vigente PTCP, assetto insediativo, nei seguenti ambiti e regimi normativi:

a) strutture urbane qualificate (SU);

b) conservazione (CE);

c) aree non insediate (ANI) assoggettate al regime di mantenimento (MA), limitatamente alla fascia di profondità di 300 metri calcolati in linea d'aria dalla battigia anche per i terreni elevati sul mare.

3. Per gli edifici ricadenti nei territori dei Parchi diversi da quelli di cui al comma 1, lettera g), si applica la disciplina di ampliamento stabilita nei relativi Piani, salva la facoltà di ogni ente parco di assumere specifica deliberazione per rendere applicabili le disposizioni degli articoli 3 e 4, ferme restando le esclusioni di cui ai commi 1 e 2.

4. I Comuni, entro il termine perentorio di quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni di cui all'articolo 3 non trovano applicazione per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico ambientale, culturale.

Art. 6. (Demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale ed edifici ad uso socio-assistenziale e socio-educativo)

1. A fini di diminuzione dell'esposizione al rischio idraulico o idrogeologico, di miglioramento della qualità architettonica e della efficienza strutturale ed energetica del patrimonio edilizio, gli edifici residenziali esistenti ed edifici ad uso socio-assistenziale e socio-educativo alla data del 30 giugno 2009, riconosciuti incongrui con le modalità di cui all'art.2, comma 1 lett. c, possono essere demoliti e ricostruiti con incremento fino al 35 per cento del volume esistente per realizzare edifici di migliore qualità architettonica e conformi alle norme antisismiche in vigore dal 30 giugno 2009 nonché alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui alla l.r. 22/2007 e successive modifiche ed integrazioni ed al d.p.r. 59/2009, con il mantenimento della destinazione d'uso in atto ai sensi del comma 2, art. 13 della L.R. 16/2008..

2. La ricostruzione deve avvenire in sito, anche su diverso sedime, e può essere assentita in deroga alle previsioni urbanistico-edilizie dello strumento urbanistico comunale, 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.

3. Qualora la ricostruzione in sito non sia possibile per cause oggettive o non sia ritenuta opportuna per migliorare la qualità paesistica ed urbanistica del sito, il Comune, su proposta dei soggetti che intendano realizzare gli interventi previsti dalla presente disposizione, può approvare, mediante la procedura di Conferenza di servizi atta a comportare modifica allo strumento urbanistico comunale – da qualificarsi di esclusivo interesse locale ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 24 marzo 1983, n. 9 (Composizione, competenze e funzionamento del Comitato tecnico urbanistico) e successive modifiche ed integrazioni – il progetto di ricostruzione su altre aree idonee, purché compatibile con le indicazioni del vigente PTCP e dei Piani di bacino. Il progetto deve altresì comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione o, quanto meno, l'approvazione della disciplina urbanistica delle stesse.

4. Al fine di promuovere la qualità edilizia ed architettonica degli edifici di cui al presente articolo e dell'ambiente urbano, nel caso in cui il soggetto proponente l'intervento di sostituzione edilizia provveda mediante la procedura del concorso di progettazione, con l'assistenza degli ordini

professionali competenti, l'ampliamento di cui al comma 1 è aumentato al 40 per cento, purché l'intervento sia realizzato sulla base del progetto vincitore del concorso.

Art. 7. (Riqualificazione urbanistica ed ambientale di edifici a destinazione diversa da quella residenziale)

1. Al fine di conseguire la riqualificazione urbanistica ed ambientale i Comuni possono approvare interventi di demolizione e di ricostruzione di cui all'articolo 6 aventi ad oggetto edifici incongrui a destinazione diversa da quella residenziale, socio-assistenziale e socio-educativa mediante la procedura di Conferenza di servizi atta a comportare modifica allo strumento urbanistico comunale – da qualificarsi di esclusivo interesse locale ai sensi dell'articolo 2 della l.r. 9/1983 – nel contesto della quale sono determinate le funzioni insediabili e le condizioni per il rilascio dei relativi titoli abilitativi edilizi purché compatibili con le indicazioni del vigente PTCP e dei Piani di bacino.

Art. 8. (Titoli edilizi)

1. Gli ampliamenti di cui agli articoli 3 e 4 sono assoggettati a DIA obbligatoria di cui alla legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modifiche ed integrazioni ~~e non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali~~. La DIA per la realizzazione degli interventi di ampliamento sopra indicati può essere presentata decorso il termine di cui all'articolo 5, comma 4.

2. Le demolizioni e ricostruzioni di cui agli articoli 6 e 7, nonché gli interventi di ampliamento di cui all'articolo 4, comma 1, lettera b), relativi a edifici ~~rurali~~ di valore testimoniale parzialmente diruti, sono assentiti mediante rilascio di permesso di costruire.

3. Resta ferma l'osservanza delle disposizioni stabilite nella vigente legislazione in materia paesistico-ambientale nonché nelle diverse normative di settore che prescrivano l'obbligo di munirsi di autorizzazioni, nulla osta e di altri atti preventivi al rilascio di titoli abilitativi edilizi e in particolare delle disposizioni in materia igienico-sanitaria, di stabilità e di sicurezza degli edifici.

4. La presentazione della DIA, o la richiesta di permesso di costruire, deve avvenire entro il termine perentorio di cui all'articolo 1, comma 2.

Art. 9. (Modifiche alla legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modifiche ed integrazioni)

1. (Omissis).

Art. 10. (Modifiche alla legge regionale 6 agosto 2001, n. 24 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti)

1. All'articolo 2, comma 1 della l.r. 24/01, le parole "*alla data di entrata in vigore della presente legge*" sono sostituite dalle seguenti parole "*alla data del 3 novembre 2009.*"

Il Presidente
Arch. Giorgio Parodi

