Legge regionale 24 dicembre 2019, n. 30

DISCIPLINA PER IL RIUTILIZZO DI LOCALI ACCESSORI, DI PERTINENZA DI FABBRICATI E DI IMMOBILI NON UTILIZZATI

(Bollettino Ufficiale n. 19, del 31.12.2019)

Art. 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 integazioni;

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 inviluppo 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 *immobili* non utilizzati, è consentito a condizione dell'osservanza della disciplina dei vigenti piani di bacino e dei piani dei parchi. ***(1)***

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.

Art. 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. ***(4)***

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.

Art. 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 *con esclusione della disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana di cui al Capo II della legge regionale 29 novembre 2018, n. 23 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo),* 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)***

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. ***(5)***

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.

Art. 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 ai locali, alle pertinenze e agli immobili, come definiti all'articolo 1, esistenti alla data della sua entrata in vigore o per la cui costruzione sia stato conseguito il titolo abilitativo edilizio prima della data di approvazione della deliberazione del Consiglio comunale di cui al comma 1. Ai locali, alle pertinenze e agli immobili realizzati sulla base di titolo edilizio successivo all'approvazione di tale delibera o, in mancanza della stessa, successivo al 30 aprile 2020, le disposizioni della presente legge si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori. ***(3)***

Art. 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.

Art. 6.
(Norma di invarianza finanziaria)

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

Note

(1) Comma così modificato dall'art. 24 della legge regionale 6 febbraio 2020, n. 1.

(2) Comma così modificato dall'art. 24 della legge regionale 6 febbraio 2020, n. 1. La Corte costituzionale, con sentenza 17 giugno 2021, n. 124, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale – Serie Speciale n. 25 del 23 giugno 2021, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del presente comma nella formulazione originaria e in quella modificata dall'art. 24, comma 2, della l.r. 1/2020, nella parte in cui dispone che il riutilizzo di locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, nonché di immobili non utilizzati, anche diruti, sia ammesso in deroga alla disciplina del vigente PTCP approvato ai sensi della

l.r. 39/1984.
(3) Comma così sostituito dall'art. 24 della legge regionale 6 febbraio 2020, n. 1.
(4) La Corte costituzionale, con sentenza 17 giugno 2021, n. 124, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale – Serie Speciale n. 25 del 23 giugno 2021, ha dichiarato l'illegittimità del secondo periodo del presente comma, nella parte in cui, con riguardo ai locali accessori e alle pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, subordina gli interventi consistenti nel mero mutamento di destinazione d'uso senza opere alla S.C.I.A. di cui all'art. 13 bis della l.r. 16/2008, anche agli immobili posti nelle zone territoriali omogenee "A" di cui all'art. 2 del d.m. 1444/1968.
(5) La Corte costituzionale, con sentenza 17 giugno 2021, n. 124, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale – Serie Speciale n. 25 del 23 giugno 2021, ha dichiarato l'illegittimità del secondo periodo del presente comma.