

TESTO COORDINATO DELLE LEGGI IN MATERIA DI RILANCIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA E RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO-EDILIZIO

LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 2009, n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio) coordinata con la **legge regionale 1 marzo 2011, n. 4** (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)) con la **legge regionale 16 novembre 2011, n. 33** (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)¹ e con la **legge regionale 5 aprile 2012 n. 9** (Modifiche alla legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia), alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia), alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale), alla legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio) e ulteriori disposizioni in attuazione dell'articolo 5 del Decreto-Legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo – prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106).

¹ **L'art. 1 della l.r. n. 33/2011** (Attuazione delle disposizioni statali di promozione e agevolazione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree urbane degradate) recita: "1. Le misure di promozione e agevolazione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale e di contestuale perseguimento dello sviluppo dell'efficienza energetica e dell'utilizzo di fonti di energia rinnovabile previste dall'Intesa tra Stato, Regioni ed Enti locali conclusa in data 1 aprile 2009 e dall'articolo 5, commi da 9 a 14 del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito con modificazioni dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 trovano attuazione, con riferimento ai singoli edifici, nella legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 (Misure per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio) e successive modificazioni ed integrazioni con le modifiche apportate nei successivi articoli e, con riferimento alle aree urbane degradate ed ai complessi di immobili che necessitano di operazioni di riqualificazione a scala urbanistica, nelle disposizioni del Capo V, Titolo V della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e successive modificazioni ed integrazioni contenente apposite norme di semplificazione ed accelerazione per l'approvazione di progetti urbanistici mediante procedimenti di Accordo di pianificazione, Accordo di programma e di Conferenza di servizi".

Avvertenza: il testo coordinato è stato redatto dal Settore Affari Giuridici del Territorio.

Le modifiche ed integrazioni al testo iniziale sono segnalate con note esplicative contenenti anche il testo originario delle disposizioni variate.

Restano invariati il valore e l'efficacia degli atti legislativi originari.

La legge regionale 3 novembre 2009, n. 49, è pubblicata nel B.U.R. n. 19 del 4 novembre 2009, parte I.

La legge regionale 1 marzo 2011, n. 4, è pubblicata nel B.U.R. n. 4 del 2 marzo 2011, parte I.

La legge regionale 16 novembre 2011, n. 33, è pubblicata nel B.U.R. n. 21 del 16 novembre 2011, parte I ed è stata oggetto di rettifica nel B.U.R. n. 23 del 7 dicembre 2011, parte I.

La legge regionale 5 aprile 2012, n. 9 è pubblicata nel B.U.R. n. 6 del 11 aprile 2012, parte I

Articolo 1²

(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

(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 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 ma di cui sia possibile documentare l'originario involucro volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica, a fini della sua ricostruzione³

² Articolo così sostituito dall'art. 1 della l.r. 1 marzo 2011, n. 4. L'articolo originario recitava:

“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, 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 mesi dalla data della sua entrata in vigore.”

³ Lettera così modificata dall'art. 2 della l.r. n. 4/2011. La lettera originaria recitava:

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'art. 14 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modifiche e integrazioni⁴.

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

“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 inviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica, a fini della sua ricostruzione.”

⁴ Lettera così sostituita dall'art. 2 della l.r. n. 4/2011 La lettera originaria recitava:

“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.”

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)⁵ 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. Nel caso dei mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 3, comma 1 bis, deve utilizzarsi il metodo dell'altezza media ponderale dei fronti fuori terra, applicato alle porzioni di costruzione oggetto di mutamento di destinazione d'uso⁶. Si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura ;

f bis) Sito: la porzione di terreno circostante l'edificio e in proprietà del proponente, di estensione non superiore a 25 metri rispetto al sedime originario dell'edificio.⁷

Articolo 3

(Ampliamento di edifici esistenti)

1. Sulle volumetrie esistenti, come definite all'articolo 2, a totale o prevalente destinazione residenziale, mono o plurifamiliari e non eccedenti i 1.500 metri cubi, sono ammessi interventi di ampliamento, nel rispetto delle normativa antisismica e dei requisiti di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti di seguito indicati⁸

a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari a 60 metri cubi⁹;

⁵ Lettera così sostituita dall'art. 2, comma 3, della l.r. n. 4/2011. La lettera originaria recitava:

“f) Volumetria esistente: l'ingombro geometrico della costruzione in soprassuolo 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”

⁶ Periodo aggiunto dall'art. 2, comma 1, della l.r. n. 33/2011 come rettificato con avviso pubblicato nel B.U. R. n. 23, parte I, del 7 dicembre 2011.

⁷ Lettera aggiunta dall'art. 2, comma 4, della l.r. n. 4/2011 e poi così modificata dall'art. 2, comma 2 della l.r. n. 33/2011. La lettera originaria così recitava: “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”.

⁸ Alinea così modificato dall'art. 3 della l.r. n. 4/2011 L'alinea originario così recitava:

“1. Sulle volumetrie esistenti, come definite all'articolo 2, a totale o prevalente destinazione residenziale, mono o plurifamiliari e non eccedenti i 1.000 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”.

⁹ Lettera così modificata dall'art. 3 della l.r. n. 4/2011. La lettera originaria così recitava:

“a) per edifici di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, è consentito un incremento pari a 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 1.000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 10 per cento.

c bis) per edifici di volumetria esistente compresa tra 1000 e 1500 metri cubi un incremento fino ad un massimo di 170 metri cubi.¹⁰

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 esistente¹¹.

2. Gli ampliamenti di cui ai commi 1 e 1 bis costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia e sono realizzabili in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti e/o operanti in salvaguardia, fermo restando il rispetto delle distanze da pareti finestrate degli edifici ove si tratti di ampliamenti in senso orizzontale e laddove gli ampliamenti in senso verticale comportino la realizzazione di un nuovo piano, 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.¹²

3. (Omissis)¹³

4. L'ampliamento, nei termini di cui ai commi 1 e 1 bis, è ammesso anche per edifici destinati ad uso socio-assistenziale e socio-educativo.¹⁴

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.

¹⁰ Lettera aggiunta dall'art. 3 della l.r. n. 4/2011

¹¹ Comma inserito dall'art. 3 della l.r. n. 4/2011

¹² Comma così modificato dall'art. 3 della l.r. n. 4/2011. Il comma originario così recitava:

“2. Gli ampliamenti di cui ai commi 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”

¹³ Comma abrogato dall'art. 3 della l.r. n. 4/2011. Il comma originario così recitava:

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

¹⁴ Comma così modificato dall'art. 3 della l.r. n. 4/2011. Il comma originario così recitava:

Articolo 4

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

1. Le percentuali di ampliamento di cui all'articolo 3 sono incrementate¹⁵:

a) di un ulteriore 10 per cento qualora l'intero organismo edilizio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica, nonché rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici indicati nell'articolo 3¹⁶;

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, le tegole in laterizio tipo "coppo", le lastre in pietra tipo lose ed altri materiali tipici liguri e delle tecniche costruttive caratterizzanti l'edificio esistente, come da attestazione del progettista da prodursi a corredo del permesso di costruire;¹⁷

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), tegole in laterizio tipo "coppo", lastre in pietra tipo lose ed altri materiali tipici liguri;¹⁸

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;

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

¹⁵ Alinea così modificato dall'art. 4 della l.r. n. 4/2011. L'alinea originario così recitava:

"1. Le percentuali di ampliamento di cui all'articolo 3 possono essere incrementate".

¹⁶ Lettera così modificata dall'art. 4 della l.r. n. 4/2011. La lettera originaria così recitava:

"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".

¹⁷ Lettera così modificata dall'art. 4 della l.r. n. 4/2011. La lettera originaria così recitava:

"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)".

¹⁸ Lettera così modificata dall'art. 4 della l.r. n. 4/2011. La lettera originaria così recitava:

"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)".

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 col lotto in cui è inserito l'immobile;¹⁹.

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.²⁰

Articolo 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, con esclusione delle difformità non aventi ad oggetto i volumi o le superfici²¹;
 - b) ²²integralmente 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

¹⁹ Lettera così inserita dall'art. 4 della l.r. n. 4/2011.

²⁰ Lettera così inserita dall'art. 4 della l.r. n. 4/2011

²¹ Lettera così modificata dall'art. 5 della l.r. n. 4/2011. La lettera originaria così recitava:

“a) abusivi, in quanto realizzati in assenza di titolo edilizio od in difformità da esso”.

²² Lettera così sostituita dall'art. 5 della l.r. n. 4/2011. La lettera originaria così recitava:

“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.”

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 del calcolo della volumetria esistente ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera f), ma, ai fini della determinazione dell'entità dell'ampliamento volumetrico in concreto ammissibile, tale volumetria condonata deve essere sottratta dall'entità dell'ampliamento volumetrico teorico previsto dagli articoli 3 e 4.²³

- 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;²⁴
- 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);

²³ Periodo così modificato dall'art. 3 della l.r. n. 33/2011. Il periodo originario così recitava:

“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”

²⁴ Lettera così sostituita dall'art. 5 della l.r. n. 4/2011 La lettera originaria così recitava:

“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”.

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.

Articolo 6²⁵

(Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione residenziale e a residenze collettive)

1. I singoli edifici prevalentemente residenziali, od a essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009 aventi una volumetria non superiore a 2500 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. **Più edifici, appartenenti ad un unico proprietario ed ubicati in uno stesso lotto di proprietà,**

²⁵ Articolo così sostituito dall'art. 6 della l.r. n. 4/2011. L'articolo originario così recitava:

“1. Ai fini di diminuzione dell'esposizione al rischio idraulico o idrogeologico, di miglioramento della qualità architettonica e della efficienza energetica del patrimonio edilizio, gli edifici residenziali esistenti alla data del 30 giugno 2009, riconosciuti incongrui, 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.

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 di 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, purchè 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”.

possono essere accorpati in un unico edificio con una volumetria complessiva, compreso l'incremento del 35 per cento, che non può superare i limiti volumetrici di cui al presente comma²⁶.

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 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 o in contrasto con le previsioni dei piani urbanistici operanti in salvaguardia²⁷, 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

²⁶ Periodo aggiunto dall'articolo 47, comma 1 della legge regionale 5 aprile 2012 n. 9.

²⁷ Alinea così modificato dall'art. 4 della l.r. n. 33/2011. L'alinea originario così recitava: "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"

legittimità a norma della vigente legislazione regionale è riservata all'esclusiva competenza dell'amministrazione provinciale.

Articolo 7²⁸

(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. **Più edifici, appartenenti ad un unico proprietario ed ubicati in uno stesso lotto di proprietà, possono essere accorpati in un unico edificio con una volumetria complessiva, compreso l'incremento del 35 per cento, che non può superare i limiti volumetrici di cui all'articolo 6²⁹.**
2. Gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti la delocalizzazione in altro sito, possono essere assentiti soltanto in aree edificabili in base ai piani urbanistici comunali vigenti ed a quelli operanti in salvaguardia³⁰ 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 dai piani urbanistici comunali vigenti e da quelli

²⁸ Articolo così sostituito dall'art. 7 della l.r. n. 4/2011. L'articolo originario così recitava:

“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 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 purchè compatibili con le indicazioni del vigente PTCP e dei Piani di bacino”.

²⁹ Periodo aggiunto dall'art. 47 comma 2 della l.r. n. 9/2012.

³⁰ Alinea così modificato dall'art. 5, comma 1, della l.r. n. 33/2011. L'alinea originario così recitava: “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”.

operanti in salvaguardia³¹ 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

(Titoli edilizi)

³¹ Alinea così modificato dall'art. 5, comma 2, della l.r. n. 33/2011. L'alinea originario così recitava: "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..."

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, 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 attuazione³².
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.

Articolo 9

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

1. (Omissis)³³
2. (Omissis)³⁴

³² Comma così modificato dall'art. 8 della l.r. n. 4/2011. Il comma originario così recitava:

“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”.

³³ Ha sostituito l'art. 67 della l.r. n. 16/2008 e s.m.

³⁴ Ha modificato il comma 1 dell'art. 88 della l.r. n. 16/2008 e s.m.

Si riporta, di seguito, l'articolo 9 della legge regionale 1 marzo 2011, n. 4 (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)), recante norme transitorie relative agli articoli 6 e 7 della l.r. 49/2009.

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.