

## REGIONE LIGURIA

-----

TESTO DI LEGGE APPROVATO DAL CONSIGLIO REGIONALE ASSEMBLEA  
LEGISLATIVA DELLA LIGURIA NELLA SEDUTA DEL 17 DICEMBRE 2015

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)

### Articolo 1

(Modifica all'articolo 1 della legge regionale 3 novembre 2009, n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico – edilizio))

1. Al comma 1 dell'articolo 1 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, dopo le parole: “1° aprile 2009” sono inserite le seguenti: “e dell'articolo 5, comma 9, 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 e successive modificazioni e integrazioni.”.
2. Il comma 2 dell'articolo 1 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, è sostituito dal seguente:  
“2. Le disposizioni della presente legge operano in deroga alla disciplina dei piani urbanistici comunali vigenti e di quelli operanti in salvaguardia fino all'inserimento nel piano urbanistico comunale vigente o nel piano urbanistico comunale da adottare ed approvare ai sensi della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e successive modificazioni e integrazioni della specifica disciplina di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico-edilizio esistente con particolare riguardo agli immobili in condizioni di rischio idraulico ed idrogeologico o di incompatibilità paesaggistica e urbanistica in conformità alle regole e alle misure di premialità previste dalla presente legge e tenuto conto dei caratteri ambientali, paesaggistici ed urbanistici del proprio territorio.”.

### Articolo 2

(Modifiche all'articolo 2 della l.r. 49/2009)

1. Al comma 1 dell'articolo 2 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

- al punto 1.2 della lettera c) le parole: “concretanti rischio per la pubblica e privata incolumità” sono soppresse;
- al punto 2 della lettera c) le parole: “di sostituzione edilizia ai sensi dell’articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell’attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni” sono sostituite dalle seguenti: “comportanti demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria originaria”;
- alla lettera f) dopo le parole: “all’articolo 3,” sono inserite le seguenti: “comma 1 e”;
- alla lettera f bis) le parole: “25 metri” sono sostituite dalle seguenti: “50 metri”;
- dopo la lettera f bis) è aggiunta la seguente: “f ter) pertinenza: manufatto adibito al servizio esclusivo di un fabbricato, avente sedime distinto e non utilizzabile separatamente dall’edificio principale.”.

### Articolo 3

(Modifiche all’articolo 3 della l.r. 49/2009)

1. Al comma 1 dell’articolo 3 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:
  - dopo le parole: “volumetrie esistenti” sono inserite le seguenti: “non eccedenti i 1500 metri cubi”;
  - le parole: “mono o plurifamiliari e non eccedenti i 1500 metri cubi” sono sostituite dalle seguenti: “nonché sulle relative pertinenze non eccedenti i 200 metri cubi,”;
  - dopo le parole: “interventi di ampliamento” sono inserite le seguenti: “o di cambio d’uso”;
  - dopo le parole: “e dei requisiti” sono inserite le seguenti: “igienico-sanitari e”;
  - dopo le parole: “nei limiti” sono inserite le seguenti: “della sommatoria degli incrementi”;
  - alla lettera a) dopo le parole: “per edifici” sono inserite le seguenti: “e pertinenze”;
  - alla lettera c bis) le parole: “un incremento fino ad un massimo di 170 metri cubi” sono sostituite dalle seguenti: “per la parte eccedente la soglia di 1.000 metri cubi, entro il limite del 6 per cento e fino ad un massimo di 200 metri cubi”.
2. Alla fine del comma 1 bis dell’articolo 3 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, sono aggiunte le parole: “e delle pertinenze come definite all’articolo 2, comma 1, lettera f ter)”.
3. Al comma 2 dell’articolo 3 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:
  - le parole: “costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia e” sono soppresse;

- le parole: “delle distanze da” sono sostituite dalle seguenti: “della distanza di 10 metri dalle”;
  - le parole da: “e dei requisiti” fino a: “in edilizia) e successive modificazioni e integrazioni” sono sostituite dalle seguenti: “. Gli interventi di ampliamento delle costruzioni di cui al comma 1 che non siano pertinenze devono essere realizzati nel rispetto della vigente normativa in materia di contenimento dei consumi energetici e determinare per l’intero edificio interessato dall’ampliamento il miglioramento della sua efficienza energetica attestato dal progettista”.
4. Il comma 5 dell’articolo 3 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, è abrogato.

#### Articolo 4

(Inserimento dell’articolo 3 bis della l.r. 49/2009)

1. Dopo l’articolo 3 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, è inserito il seguente:
- “Articolo 3 bis  
(Mutamento di destinazione d’uso di fabbricati esistenti a destinazione non residenziale)
1. In applicazione dell’articolo 5, comma 9, del d.l. 70/2011 convertito dalla l. 106/2011, sono ammessi interventi di mutamento di destinazione d’uso di fabbricati esistenti a destinazione non residenziale di volumetria non superiore a 200 metri cubi purché collocati in lotti serviti da viabilità carrabile esistente, ancorché di tipo interpodereale, ferme restando le esclusioni di cui all’articolo 5.
  2. Gli interventi di cui al comma 1 sono assoggettati a dichiarazione di inizio attività obbligatoria subordinata a stipula di apposito atto convenzionale avente i contenuti di cui all’articolo 8, comma 2.”.

#### Articolo 5

(Modifiche all’articolo 4 della l.r. 49/2009)

1. Al comma 1 dell’articolo 4 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:
- il primo alinea è sostituito dal seguente: “La quota fissa stabilita alla lettera a) e le percentuali di ampliamento di cui alle lettere b), c) e c bis) del comma 1 dell’articolo 3 sono incrementate.”.
  - la lettera a) è sostituita dalla seguente:  
“a) di un ulteriore 15 per cento qualora l’intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni;”;

- al punto 2 della lettera c bis) le parole: “a metri cubi 10,00” sono sostituite dalle seguenti: “a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento”;
- al punto 3 della lettera c bis), le parole: “o comunque entro un raggio non superiore a metri 200” sono sostituite dalle seguenti: “e comunque all’interno del territorio comunale.”;
- dopo la lettera c ter) è aggiunta la seguente:  
“c quater) di ulteriori quindici metri cubi una tantum qualora si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato per persone affette da difficoltà motoria e persone disabili.”.

## Articolo 6

(Modifiche all’articolo 5 della l.r. 49/2009)

1. Al comma 1 dell’articolo 5 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:
  - dopo le parole: “dagli articoli 3” sono inserite le seguenti: “, 3 bis” e le parole: “od unità immobiliari” sono sostituite dalle seguenti: “o relative pertinenze”;
  - le lettere b) e g) sono abrogate;
  - alla lettera c) le parole: “o comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento” sono sostituite dalle seguenti: “e, con riferimento ai piani di bacino, oltre le soglie dimensionali previste dalle relative normative e da quelle analoghe di salvaguardia”;
2. Al comma 2 dell’articolo 5 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, la lettera a) è abrogata.
3. Il comma 3 dell’articolo 5 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, è sostituito dal seguente:  
“3. Per gli edifici ricadenti nel territorio dei parchi si applica la disciplina relativa agli interventi di ampliamento e di mutamento di destinazione d’uso stabilita nei relativi piani, salva la facoltà di ogni Ente Parco di individuare con apposita deliberazione comportante variante al vigente piano del Parco le aree in cui sono applicabili le disposizioni degli articoli 3, 3 bis e 4, fermo restando il rilascio del prescritto nulla-osta da parte dell’Ente Parco per ogni singolo intervento, nonché le esclusioni di cui ai commi 1 e 2.”.

## Articolo 7

(Modifiche all’articolo 6 della l.r. 49/2009)

1. Alla fine della rubrica dell’articolo 6 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, sono inserite le parole: “presenti nel territorio comunale”.
2. Al comma 1 dell’articolo 6 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

- dopo le parole: “del volume esistente” sono inserite le seguenti: “, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall’ampliamento del volume esistente dell’edificio da demolire”;
  - il periodo: “Per gli edifici aventi volumetria superiore a 2000 metri cubi l’incremento massimo ammissibile non può superare i 700 metri cubi.” è soppresso;
  - l’ultimo periodo, è sostituito dal seguente:  
 “Più edifici, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i 2.500 metri cubi con incremento fino al 35 per cento della sommatoria dei volumi esistenti mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.”.
3. Al comma 2 dell’articolo 6 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, le parole: “o, quanto meno, l’approvazione della disciplina urbanistica delle stesse”, sono soppresse.
  4. Al comma 3 dell’articolo 6 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni le parole: “sono qualificabili di sostituzione edilizia ai sensi dell’articolo 14 della l.r. 16/2008 e successive modifiche e integrazioni e”, sono soppresse.
  5. La lettera a) del comma 3 dell’articolo 6 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, è sostituita dalla seguente:  
 “a) in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti e operanti in salvaguardia, nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, fatte salve distanze inferiori stabilite dal PUC, e nel rispetto 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;”.
  6. L’ultimo periodo del comma 4 dell’articolo 6 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, è sostituito dal seguente:  
 “L’approvazione di tali varianti è di competenza della Regione a norma della l.r. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni e, ove si tratti di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, è comprensiva del contestuale rilascio dell’autorizzazione paesaggistica regionale.”.

## Articolo 8

(Modifiche all’articolo 7 della l.r. 49/2009)

1. Al comma 1 dell’articolo 7 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:
  - dopo le parole “10.000 metri cubi,” sono inserite le seguenti: “anche mediante realizzazione di più edifici,”;
  - le parole: “nel rispetto delle destinazioni d’uso previste nel vigente strumento urbanistico comunale”, sono sostituite dalle seguenti: “nel rispetto delle

- disposizioni regionali contenute nella programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio;
- l'ultimo periodo è sostituito dal seguente:  
“Più edifici, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale e che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpate in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare i limiti di cui al presente comma mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.”.
2. Al comma 2 dell'articolo 7 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:
    - le parole: “edificabili in base ai piani urbanistici comunali vigenti ed a quelli operanti in salvaguardia” sono sostituite dalle seguenti: “dotate delle 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”;
    - dopo le parole: “del titolo edilizio,”, sono inserite le seguenti: “alla realizzazione delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione primaria necessarie e di quelle di urbanizzazione secondaria nella misura corrispondente al carico urbanistico previsto dall'intervento, nonché”.
  3. Il comma 3 dell'articolo 7 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, è sostituito dal seguente:  
“3. Gli interventi di cui al comma 2, qualora prevedano l'insediamento della destinazione d'uso residenziale, possono essere assentiti soltanto in aree ove la destinazione d'uso residenziale è ammessa dal piano urbanistico vigente o da quelli operanti in salvaguardia e, ove si tratti di aree agricole ricadenti in zone territoriali omogenee di tipo E, anche se dotate delle opere di urbanizzazione primaria, nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'articolo 7, comma 1, punto 4, del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444.”.
  4. Al comma 4 dell'articolo 7 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, sono apportate le seguenti modifiche:
    - le parole: “sono qualificabili di sostituzione edilizia ai sensi dell'articolo 14 della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni e”, sono soppresse;
    - l'ultimo periodo è sostituito dal seguente: “L'approvazione di tali varianti è di competenza della Regione a norma della l.r. 36/1997 e successive modificazioni e integrazioni e, ove si tratti di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, è comprensiva del contestuale rilascio dell'autorizzazione paesaggistica regionale.”.

## Articolo 9

(Inserimento dell'articolo 7 bis della l.r. 49/2009)

1. Dopo l'articolo 7 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, è inserito il seguente:  
“Articolo 7 bis

(Premialità per l'applicazione degli articoli 6 e 7)

1. Per gli edifici ricadenti in base ai piani di bacino e atti analoghi di pianificazione in aree ad elevata e molto elevata pericolosità idraulica e geomorfologica, nonché in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta previste da normative statali o regionali in materia di difesa del suolo, che siano oggetto di interventi in applicazione degli articoli 6 e 7, sempreché la relativa ricostruzione avvenga in aree non soggette alle criticità sopra indicate, la percentuale di incremento volumetrico è elevata al 50 per cento, con esclusione dal computo del volume della costruzione in progetto dei maggiori spessori di cui all'articolo 67, comma 5, della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni.
2. La percentuale di incremento volumetrico è elevata al 45 per cento, con esclusione dal computo del volume delle costruzioni oggetto del progetto di ricostruzione dei maggiori spessori di cui all'articolo 67, comma 5, della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni, per gli interventi di cui all'articolo 6 che, contestualmente all'intervento di demolizione e ricostruzione con le modalità ivi indicate, prevedano anche alternativamente:
  - a) la demolizione di serre abbandonate presenti nel territorio comunale in misura non inferiore a trenta volte la superficie coperta delle nuove costruzioni da realizzare;
  - b) opere di ripristino delle murature di sostegno in pietra, ove presenti, e di riassetto idrogeologico e vegetazionale di tutto il lotto o i lotti di intervento e comunque in misura non inferiore a venti volte la superficie coperta delle nuove costruzioni da realizzare.
3. Nei casi di cui ai commi 1 e 2, nonché per gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 relativi ad edifici siti in comuni montani, con esclusione delle porzioni di territorio montano ricadenti in comuni costieri, la percentuale di incremento volumetrico è rispettivamente elevata al 60 per cento, al 50 per cento e al 40 per cento, con esclusione dal computo del volume delle costruzioni in progetto dei maggiori spessori di cui all'articolo 67, comma 5, della l.r. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni.”.

#### Articolo 10

(Modifica all'articolo 8 della l.r. 49/2009)

1. Il comma 4 dell'articolo 8 della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni, è abrogato.

#### Articolo 11

(Inserimento dell'articolo 8 bis della l.r. 49/2009)

1. Dopo l'articolo 8 della l.r. 49/2009 successive modificazioni e integrazioni, è inserito il seguente:

“Articolo 8 bis

(Limiti di applicazione della disciplina e monitoraggio)

1. Gli interventi di ampliamento e di mutamento di destinazione d’uso degli edifici di cui agli articoli 3 e 3 bis, nonché quelli di demolizione e ricostruzione di cui agli articoli 6 e 7 possono essere assentiti una sola volta.
2. Gli interventi di ricostruzione di cui agli articoli 6, 7 e 7 bis sono realizzati all’interno del territorio comunale nel quale è prevista la demolizione degli edifici oggetto di successiva ricostruzione.
3. I comuni inviano alla Regione Liguria entro il mese di gennaio di ogni anno il rapporto sullo stato di applicazione delle disposizioni della presente legge nell’anno precedente, per ciascuna delle tipologie di intervento ivi previste, sulla base dell’apposita modulistica approvata con deliberazione della Giunta regionale.”.

Articolo 12

(Disposizioni transitorie)

1. I comuni entro il termine perentorio di sessanta giorni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente legge possono:
  - a) individuare le parti del proprio territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni di cui agli articoli 3 e 3 bis della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni;
  - b) stabilire la superficie minima delle unità immobiliari derivanti dal frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento o di mutamento di destinazione d’uso di cui agli articoli 3 e 3 bis della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni;
  - c) individuare le aree del proprio territorio nelle quali non è consentito il frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento o di mutamento di destinazione d’uso di cui agli articoli 3 e 3 bis della l.r. 49/2009 e successive modificazioni e integrazioni;
2. Fino all’assunzione delle determinazioni comunali di cui al comma 1 o fino alla scadenza del termine di sessanta giorni ivi previsto:
  - a) non trovano applicazione gli articoli 3, 3 bis, 4 e 5 della l.r. 49/2009 come modificati o introdotti dalla presente legge;
  - b) continuano a trovare applicazione le previgenti disposizioni degli articoli 3, 4 e 5 della l.r. 49/2009.

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.

-----



Si dichiara che il presente testo di legge è conforme a quello deliberato dal Consiglio regionale Assemblea Legislativa della Liguria nella seduta del 17 dicembre 2015.

Genova, 18 dicembre 2015

IL PRESIDENTE  
DELL'ASSEMBLEA LEGISLATIVA  
(Francesco Bruzzone)

TCB