

## Commento alle principali novità apportate dalla legge regionale 22/2015

- 1) **l'operatività delle misure di agevolazione degli interventi stabilite nella ridetta lr 49 come modificata dalla lr 22/2015 non è più soggetta ad una scadenza temporale predeterminata** in quanto **nel nuovo comma 2 dell'art. 1** è previsto che le disposizioni del Piano Casa sono applicabili in deroga alla disciplina prevista nei piani urbanistici comunali vigenti e/o operanti in salvaguardia **fino all'inserimento nel Puc vigente o nel nuovo Puc da formare** di una specifica disciplina di agevolazione dei ridetti interventi di adeguamento e rinnovo degli immobili esistenti. Pertanto, da un lato è stato superato il carattere straordinario dell'originaria legge, ma dall'altro è riaffermata al contempo la potestà dei Comuni di disciplinare all'interno dei loro piani urbanistici le misure di premialità del Piano Casa sulla base delle peculiarità dei loro territori.  
Il Piano casa costituisce, quindi, una concreta risposta alle esigenze di cittadini, imprese e professionisti che vogliono rinnovare e riqualificare gli edifici esistenti e non trovano nei piani urbanistici vigenti una disciplina adeguata in attesa di specifiche ed aggiornate regole per promuovere gli interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio da inserire in tali piani da parte dei Comuni;
- 2) l'introduzione nell'art. **3, comma 1**, della **possibilità di ampliare e modificare in parte la destinazione d'uso delle pertinenze di edifici principali esistenti non eccedenti la dimensione di 200 metri cubi** e nel **nuovo art. 3bis** della **possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso di fabbricati a destinazione non residenziale di volumetria non superiore a 200 mc e non qualificabili pertinenze, semprechè gli stessi siano ubicati in aree dotate di viabilità carrabile, anche di tipo interpoderale**, e non ricadano nei casi di esclusione previsti nell'art. 5 della legge regionale a riferimento;
- 3) l'inserimento nell'art. 4 di **ulteriori forme di premialità per gli interventi di ampliamento** degli edifici esistenti mirate ad incentivare l'adeguamento alla normativa antisismica dell'intero edificio e il rispetto dei requisiti di efficienza energetica prescritti per le nuove costruzioni e la dotazione di serbatoi per la ritenzione delle acque pluviali nonché la realizzazione di servizi igienici attrezzati per soggetti con disabilità;
- 4) **la ricalibratura dei casi di esclusione dell'applicazione della disciplina degli interventi di ampliamento** (di cui agli artt. 3 e 4) **già stabiliti nell'art. 5 della originaria lr n. 49 attraverso:**
  - a) **l'eliminazione della fattispecie di esclusione contemplata nella lettera b) del comma 1 per consentire per gli edifici o unità abitative che abbiano conseguito la regolarizzazione attraverso condoni edilizi già rilasciati alla data del 30 giugno 2009 la possibilità di fruire degli incrementi volumetrici** senza alcuna penalizzazione;
  - b) **la riformulazione della fattispecie di esclusione relativa agli edifici ricadenti nel territorio dei Parchi nazionali e regionali in precedenza stabilita nella lettera g) del comma 1 e nel comma 3** al fine di meglio esplicitare che in tutti i Parchi liguri si applica la disciplina degli interventi di ampliamento già stabilita nei vigenti Piani dei Parchi e con riferimento al Parco Nazionale delle Cinque Terre la normativa statale ivi operante in attesa dell'approvazione del relativo Piano, con la sola novità della specificazione che ogni Ente Parco ha la facoltà di introdurre modifiche alla vigente disciplina, mediante procedura di variante ai rispettivi Piani, per consentire interventi di ampliamento e cambio d'uso di edifici che necessitino di interventi di adeguamento e di riqualificazione edilizia in applicazione delle disposizioni stabilite negli artt. 3, 3bis e 4 della lr n. 49;
- 5) l'inserimento **nell'art. 12 della lr 22 di un'apposita normativa transitoria** per regolare il passaggio dall'applicazione della disciplina della lr n. 49/2009 e s.m. all'applicazione della nuova normativa. In particolare **nei relativi commi 1 e 2 è stata stabilita per i Comuni la facoltà di assumere apposita deliberazione di esclusione di parti del proprio territorio dall'applicazione degli interventi di ampliamento di cui agli artt. 3 e 3 bis del Piano Casa e di fissazione del parametro della superficie minima delle unità immobiliari, facoltà esercitabile entro il perentorio termine di 60 giorni** decorrente dall'entrata in vigore della lr 22, con la novità che, fino alla assunzione di tale delibera o comunque fino alla maturazione del ridotto termine (6 marzo 2016) la nuova disciplina degli ampliamenti e dei mutamenti d'uso non è operativa (per cui **fino alle ridette scadenze continuano a trovare applicazione le previgenti disposizioni degli artt. 3, 4 e 5 della lr 49/2009 e s.m.**);
- 6) **la specificazione ed il rafforzamento della disciplina degli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici suscettibili di riqualificazione** (artt. 6 e 7) attraverso:

- a) l'inserimento di **alcune puntualizzazioni** sulle modalità per la ricostruzione degli edifici demoliti, sui limiti di distanza dagli edifici da osservare e sulla competenza regionale di approvazione delle varianti ai Piani Urbanistici nel caso di interventi comportanti la delocalizzazione dell'edificio al di fuori del sito, di seguito sinteticamente illustrate:
- nel **comma 1 degli articoli 6 e 7** è stata **specificata la possibilità di ricostruzione anche mediante realizzazione di più edifici** di volumetria complessiva pari a quella derivante dalla sommatoria della volumetria esistente da demolire - che non può eccedere i 2.500 mc per i fabbricati ad uso residenziale e i 10.000 mc per i fabbricati a destinazione diversa dalla residenza, incrementata fino al 35% - ed inoltre è stata prevista la nuova **possibilità di applicare la misura a riferimento anche su più edifici esistenti da demolire, ubicati in aree diverse del territorio del medesimo Comune, semprechè** necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale e la cui volumetria complessiva non può superare le soglie volumetriche qui richiamate ed a condizione che tale volumetria da ricostruire, **sia accorpata in una o più costruzioni di dimensione complessiva finale non superiore al massimo incremento volumetrico consentito ai sensi dei ridetti artt. 6 e 7, con obbligo peraltro di rilascio di un unico titolo edilizio sulla base di progettazione unitaria**, proprio al fine di ottimizzare l'inserimento paesaggistico;
  - la fattispecie della **ricostruzione all'interno del sito** dove sono collocate le costruzioni esistenti da demolire **è stata agevolata** sotto il profilo procedurale in quanto **il limite previsto nell'art. 2, comma 1, lettera f bis) nella definizione di sito è stato elevato da 25 a 50 metri** al fine di ridurre i casi di interventi da approvarsi mediante ricorso alla Conferenza di servizi, con evidenti effetti di semplificazione delle procedure amministrative;
  - **le modalità per la ricostruzione degli edifici a destinazione diversa da quella residenziale con delocalizzazione in altre aree del territorio comunale (e, cioè, al di fuori del sito) già previste nell'art. 7, commi 2 e 3, sono state rese, da un lato, più univoche e certe** - mediante l'inserimento del presupposto che si tratti di aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e con la specificazione che il soggetto attuatore dell'intervento deve impegnarsi con atto convenzionale alla realizzazione delle ulteriori opere di urbanizzazione primaria e secondaria conseguenti al carico urbanistico indotto dal medesimo intervento - **e, dall'altro, nei casi in cui nella ricostruzione si intenda insediare la destinazione d'uso residenziale semprechè già ammessa dal vigente piano urbanistico meno gravose sotto il profilo economico** - in quanto sono stati eliminati sia il divieto di incremento volumetrico stabilito nell'originario comma 3, sia l'obbligo di realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata o di monetizzazione dell'equivalente per ERP - **ma, al contempo, è stata introdotta una nuova limitazione della volumetria complessivamente realizzabile per salvaguardare le caratteristiche delle zone agricole dei vigenti strumenti urbanistici comunali, limitazione che è stata mutuata dall'art. 7, comma 1, punto 4 del DM 1444/1968 ove è stabilito che nelle zone urbanistiche di tipo E per le abitazioni ivi assentibili è da rispettare l'indice fondiario massimo di 0,03 metro cubo per metro quadrato**, fermo restando che tale operazione, in ogni caso, deve essere conforme alle previsioni del vigente PTCP (Piano territoriale paesaggistico regionale) e dei Piani di Bacino (risultando, quindi, confermata l'inderogabilità di detti Piani Territoriali) ed inoltre che devono essere acquisiti i pertinenti titoli paesaggistici ed ambientali.
- 7) **l'introduzione nel nuovo art.7bis di apposite premialità per gli interventi di demolizione e ricostruzione:**
- a) **nel comma 1 che abbiano ad oggetto edifici collocati in aree esondabili e di frana e siano preordinati alla loro ricostruzione in aree sicure**, mediante innalzamento della premialità dal 35% al 50%;
  - b) **nel comma 2 che comportino, in aggiunta alla demolizione e ricostruzione di edifici a destinazione residenziale, la contestuale demolizione di serre abbandonate presenti nel territorio comunale in misura non inferiore a trenta volte la superficie coperta delle nuove costruzioni da realizzare** (così da assicurare l'obiettivo di significativo ampliamento del territorio permeabile rispetto a quello edificato) **oppure che prevedano il recupero di muri a secco e dell'assetto idrogeologico e vegetazionale dei terreni in misura non inferiore a venti volte la**

**superficie coperta delle nuove costruzioni da realizzare**, mediante innalzamento della premialità dal 35% al 45%;

- c) **nel comma 3** per agevolare gli interventi di demolizione e ricostruzione **nei Comuni montani e con esclusione delle porzioni montane dei Comuni costieri**, al fine di ridurre il divario economico per chi deve effettuare detti interventi in questi territori (che sono la prevalenza dell'intero territorio regionale), è stata **elevata la percentuale di incremento volumetrico prevista negli artt 6 e 7 dal 35% al 40% e le sopraillustrate percentuali di premialità** stabilite nei primi due commi sono state elevate rispettivamente **dal 50% al 60%** per la demolizione di edifici esposti ad esondazione e frana e **dal 45% al 50%** per gli interventi che prevedono demolizione di serre o recupero di territorio rurale,
- 8) **l'inserimento nel nuovo articolo 8 bis** di alcune specificazioni e di modalità di monitoraggio dell'applicazione della l.r. 49/2009 e s.m.:
- a) **gli interventi** realizzabili in applicazione della disciplina del Piano Casa **possono essere assentiti una sola volta**, sia che si tratti di ampliamenti e cambi d'uso (artt. 3 e 3bis), sia che si tratti di interventi di demolizione e ricostruzione di cui agli artt. 6, 7 e 7 bis contraddistinti dalle relative premialità;
  - b) **gli interventi di ricostruzione sopramenzionati possono essere realizzati all'interno del territorio del Comune** in cui insiste l'edificio da demolire;
  - c) **i Comuni sono tenuti a comunicare alla Regione ogni anno l'elenco degli interventi assentiti al fine di poter monitorare lo stato di applicazione della l.r. n. 49/2009 e s.m..**