

## **Indicazioni operative per l'applicazione della Legge regionale 24 dicembre 2019, n. 30 ("Disciplina per il riutilizzo di locali accessori, di pertinenza di fabbricati e di immobili non utilizzati")**

La legge regionale 24 dicembre 2019, n. 30 (Disciplina per il riutilizzo di locali accessori, di pertinenza di fabbricati e di immobili non utilizzati), pubblicata sul B.U.R.L. il 31 dicembre 2019 ed in vigore dal 15 gennaio 2020, introduce una serie di misure volte a regolare interventi di ristrutturazione edilizia per il riutilizzo di locali accessori, pertinenze ed immobili non utilizzati.

La disciplina legislativa di nuova introduzione stabilisce le modalità, i limiti e le condizioni degli interventi, prevedendo che la relativa realizzazione, purché conforme alla normativa dei Piani di bacino e dei Piani dei Parchi, è ammessa in deroga alla disciplina dei vigenti strumenti e piani urbanistici comunali e alla disciplina del vigente PTCP, fatte salve le eccezioni dalla stessa previste. In merito a tale profilo, nel rimandare a quanto di seguito riportato con specifico riferimento all'articolo 4 della L.r. 30/2019, è pertanto importante fin da subito precisare che la portata derogatoria della legge regionale rispetto alla disciplina urbanistica comunale opera nei confronti degli strumenti e dei piani urbanistici vigenti, non risultando quindi - diversamente da altre leggi regionali in materia - applicabile in deroga alle previsioni urbanistiche adottate operanti in regime di salvaguardia ai sensi della vigente legislazione.

Al fine di fornire prime indicazioni e chiarimenti in merito all'applicazione della legge regionale si riporta di seguito il testo della L.r. 30/2019 (coordinato con le modifiche specifiche da ultimo introdotte con legge regionale 1/2020, approvata il 28 gennaio 2020 e di prossima entrata in vigore) unitamente alle relative annotazioni esplicative.

### **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 integrazioni;

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.

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.

---

\* La parola «immobili» è stata inserita in sostituzione della parola «fabbricati» dalla L.r. n. 1/2020.

#### **Commento esplicativo**

L'art. 1, comma 1, della L.r. n. 30/2019 e s.m. individua le destinazioni d'uso che è possibile insediare nei locali, pertinenze e immobili oggetto di riutilizzo.

In particolare, gli interventi possono comportare l'utilizzo per qualsiasi funzione, con esclusione di quella ad «autorimesse e rimessaggi» di cui all'art. 13, comma 1, lett. f), della L.r. n. 16/2008 e s.m.. A tale riguardo va precisato che nell'ambito della funzione produttiva è da intendersi ricompresa anche la modalità di utilizzo per attività direzionali, come previsto dalla lettera c) del comma 1 dell'art. 13 della L.r. n. 16/2008 e s.m..

#### **Precisazioni sulle definizioni di cui al comma 2.**

La lettera a) del comma 2 precisa che la legge regionale trova applicazione con riferimento a «locali accessori» la cui superficie rientra nella definizione di cui al punto 15 del Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con deliberazione della Giunta regionale 14 aprile 2017, n. 316 (di seguito RET).

Conseguentemente, dal tenore letterale della disposizione risulta che per l'individuazione dei «locali accessori» ai fini dell'applicazione della legge regionale si deve fare riferimento ai soli «locali» la cui superficie sia qualificabile come «accessoria» in base al richiamato punto 15 del RET.

Ciò significa che, rispetto all'elencazione esemplificativa delle superfici qualificate come accessorie dal punto 15 del RET, rientrano nel campo di applicazione della L.r. n. 30/2019 e s.m. esclusivamente le superfici ivi indicate di locali chiusi e quindi, ad esempio, le superfici di locali tecnici, cantine, ripostigli, sottotetti privi dei requisiti per l'agibilità.

Per quanto riguarda specificamente le autorimesse la cui superficie sia qualificabile come accessoria ai sensi del ridetto punto 15 RET, va peraltro necessariamente precisato che le stesse possono costituire oggetto di riutilizzo in applicazione della L.r. n. 30/2019 e s.m. purché non siano state realizzate ai sensi dell'art. 9 della L. n. 122/1989 o purché si tratti di autorimesse realizzate in misura eccedente rispetto alla dotazione minima di parcheggi da realizzare obbligatoriamente nei nuovi edifici ai sensi della vigente legislazione in materia.

Sulla base di quanto sopra, non rientrano pertanto tra i «locali accessori» suscettibili di riutilizzo in applicazione della legge regionale le superfici relative a porticati, logge, balconi, tettoie, ballatoi e, in generale, le superfici accessorie non relative a locali.

A titolo di ulteriore chiarimento si segnala infine che l'art. 1, comma 1, lett. a), della legge regionale fa rinvio alla definizione di cui al punto 15 RET per l'individuazione dei locali accessori suscettibili di riutilizzo, per cui a tali fini, fatto salvo quanto di seguito precisato, non è da farsi riferimento alla relativa «specificazione applicativa» introdotta dalla Regione con D.G.R. n. 316 del 14/4/2017.

Tale «specificazione» assume invero esclusiva rilevanza ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità nella progettazione di nuovi edifici in attuazione di previsioni di PUC di Comuni nei quali risultino operanti i parametri a rilevanza urbanistica del RET.

Al riguardo si ricorda che l'obbligo di utilizzare tali parametri nella formazione dei nuovi PUC risulta operante per i PUC adottati successivamente al 25 agosto 2018 (data di entrata in vigore della l.r. 15/2018; si veda il relativo art. 28, u.c.), fermo restando che l'utilizzo degli stessi è comunque obbligatorio per i Comuni, dotati di PRG o di PUC, che non abbiano provveduto all'approvazione del regolamento edilizio comunale adeguato al RET regionale nel termine perentorio previsto (13 novembre 2017).

Da quanto sopra ne consegue pertanto che, nel caso di edifici di nuova costruzione la cui progettazione sia stata predisposta in applicazione dei parametri a rilevanza urbanistica del RET e, quindi, di tale «specificazione applicativa», non risultano qualificabili come locali aventi superficie accessoria ai fini dell'applicazione della L.r. n. 30/2019 e s.m. quelli elencati nelle lettere da a) a g) della stessa specificazione in quanto esclusi dal computo sia della superficie accessoria, sia della superficie utile, nonché dal relativo contributo di costruzione, e, come tali, soggetti ad un regime normativo di maggior favore.

Per quanto concerne i rapporti tra la L.r. n. 30/2019 e s.m. e l'applicazione di altre leggi regionali relative ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (L.r. 3 novembre 2009, n. 49 *«Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio»*, L.r. 6 agosto 2011, n. 24 *«Recupero ai fini abitativi dei sottotetti»*) si veda quanto di seguito precisato con riferimento all'art. 4.

Circa la definizione di «immobile non utilizzato» di cui alla **lettera d)** si sottolinea che la condizione di non utilizzo richiesta dalla legge regionale deve essere attestata dal proprietario mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. n. 445/2000 e s.m..

A riguardo si fa presente a titolo esemplificativo che la sussistenza di contratti di fornitura (gas, elettricità, ecc.) può essere sintomatica della condizione di utilizzazione dell'immobile.

Le specifiche condizioni per il riutilizzo di tali immobili sono indicati ai commi 4 e 5 dell'articolo in esame.

Con riferimento alla definizione di «fabbricato diruto» di cui alla **lettera e)**, si evidenzia che la legge regionale subordina il relativo riutilizzo alla possibilità di documentarne l'originario inviluppo planivolumetrico complessivo e l'originaria configurazione tipologica. Tale definizione, analoga a

quella contenuta all'art. 2, comma 1, lett. b, della L.r. n. 49/2009 e s.m., implica pertanto la dimostrazione sulla base di riscontri oggettivi dell'originaria consistenza e configurazione del fabbricato sotto il profilo planivolumetrico e della relativa configurazione tipologica.

Relativamente alla definizione di «edificio rurale di valore testimoniale» di cui alla lettera f), si fa presente che la stessa risulta funzionale all'applicazione del successivo comma 4 del medesimo art. 1, che esclude tali edifici da quelli suscettibili di riutilizzo.

Al riguardo va peraltro sottolineato che tale esclusione opera solo con riferimento agli edifici aventi tali caratteristiche che siano specificamente individuati come tali dal Comune nel proprio piano urbanistico.

**Condizioni per il riutilizzo di locali accessori, di pertinenze di fabbricati (anche collocati in piani seminterrati) e di immobili non utilizzati (anche diruti).**

Il comma 3 dell'art. 1 prevede le condizioni per il riutilizzo dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, prescrivendo che gli stessi, oltre a dover essere stati legittimamente realizzati o regolarmente legittimati alla data di entrata in vigore della presente legge (15/01/2020), devono risultare collocati o essere relative a edifici compresi in aree servite da opere di urbanizzazione primaria.

Il comma 4 dell'art. 1 disciplina le condizioni per il riutilizzo degli immobili non utilizzati (anche diruti), con esclusione degli edifici rurali di valore testimoniale individuati dai comuni nei propri piani urbanistici.

In particolare, a tali fini, la legge regionale richiede per tutti i comuni che tali immobili siano dotati o, comunque, vengano allacciati alla rete delle opere di urbanizzazione primaria.

Inoltre, se ricadenti nel territorio agricolo e boschivo dei comuni montani, di retro-costa e urbani interni come individuati dal R.r. n. 2/2017, è altresì richiesta la presenza di idonee condizioni di accessibilità o della relativa previsione nei piani urbanistici comunali nonché l'obbligo di dotarsi, ove mancanti, di idonei impianti individuali per la depurazione delle acque.

Requisito comune per l'ammissibilità di tutti gli interventi di riutilizzo disciplinati dalla L.r. 30/2019 e s.m. è costituito dall'osservanza della disciplina dei vigenti piani di bacino e dei piani dei parchi (art. 1, comma 5).

**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.

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.

### **Commento esplicativo**

I **commi 1 e 2** dell'art. 2 della L.r. n. 30/2019 e s.m. specificano che il riutilizzo dei locali, delle pertinenze e degli immobili è consentito mediante interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380/2001 e, dunque, senza incremento volumetrico, ma con la possibilità della eventuale demolizione e ricostruzione con sagoma diversa alle condizioni indicate nel ridetto art. 3 del d.P.R. n. 380/2001.

Il **comma 3** dell'art. 2 prevede che 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.

La previsione dell'obbligo di realizzazione di un parcheggio pertinenziale è riferita esclusivamente agli interventi di riutilizzo comportanti la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali (un parcheggio di superficie pari a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare).

Rimangono peraltro fermi gli obblighi di dotazione di parcheggi pertinenziali previsti dalla normativa per funzioni diverse da quella residenziale (commercio, attività turistico-ricettive, attività produttive).

Si ricorda, infine, che la realizzazione degli interventi di riutilizzo disciplinati dalla L.r. n. 30/2019 e s.m. comporta necessariamente l'obbligo di effettuare gli aggiornamenti catastali nelle forme di legge.

### **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 all'art. 4, comma 3, della l.r. 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. 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.

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/m<sup>3</sup>. Qualora si rilevasse che la concentrazione di gas Radon sia superiore ai 300 Bq/m<sup>3</sup> è obbligatorio effettuare degli interventi di bonifica finalizzati alla sua diminuzione.

\* Le parole «con esclusione della disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana di cui all'art. 4, comma 3, della l.r. 29 novembre 2018, n. 23 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo)» sono state inserite dalla L.r. n. 1/2020.

### **Commento esplicativo**

L'art. 3, **comma 1**, sancisce la portata derogatoria della L.r. n. 30/2019 e s.m. rispetto alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti, con esclusione della disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana di cui alla L.r. n. 23/2018 (esclusione introdotta con la L.r. n. 1/2020), e alla disciplina del Piano territoriale di coordinamento paesistico regionale con esclusione dei regimi normativi "PU" e "ANI-CE".

La portata derogatoria della legge regionale rispetto alla disciplina urbanistica comunale opera nei confronti degli strumenti e dei piani urbanistici vigenti, non risultando quindi – diversamente da altre leggi regionali in materia (ad esempio la L.r. 24/2001 e s.m e la L.r. 49/2009 e s.m.) – applicabile in deroga alle previsioni urbanistiche adottate operanti in regime di salvaguardia ai sensi della vigente legislazione.

L'ambito di operatività delle deroghe consentite dalla legge regionale è pertanto riferito alla disciplina urbanistica comunale e alla pianificazione territoriale nei limiti sopra precisati, con conseguente impossibilità di derogare a disposizioni di rango legislativo.

Per tale ragione non rientrano tra i «locali accessori» suscettibili di riutilizzo ai sensi della legge regionale, come sopra precisato, le autorimesse realizzate in attuazione dell'art. 19, comma 1, L.r. n. 16/2008 s.m. nonché dell'art. 9 della L. n. 122/1989, in quanto assoggettate per legge ad un vincolo di destinazione d'uso a parcheggio.

Il **comma 2** impone il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, con la specificazione che l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40 per le opere necessarie al riutilizzo dei locali accessori e delle pertinenze di fabbricati. Qualora il locale o i locali oggetto di intervento abbiano altezze interne diverse tra loro, ai fini del rispetto del parametro di altezza minima di metri 2,40 si considera l'altezza media.

Diversamente, negli interventi di riutilizzo degli immobili non utilizzati non risulta applicabile tale riduzione dell'altezza minima interna e trova pertanto applicazione la disciplina ordinaria in materia.

Per garantire il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie e, in particolare, di aero-illuminazione e di altezza minima interna dei locali accessori e delle pertinenze di fabbricati oggetto di intervento, il **comma 3** prevede la possibilità di realizzare anche opere edilizie (ad esempio, bucatore o finestre, innalzamento solai intermedi, opere di scavo non comportanti modifiche della sagoma nei limiti strettamente necessari al raggiungimento dell'altezza minima interna pari a metri 2,40) o di installare appositi impianti e attrezzature tecnologiche.

Il rispetto dei requisiti igienico-sanitari deve essere attestato dal progettista, ferme restando le ordinarie attività istruttorie e di controllo da parte degli uffici comunali.

### **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.\*

\* Il comma 3 dell'art. 4 è stato sostituito dalla L.r. n. 1/2020.

Nella sua originaria formulazione, la disposizione statuiva: «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, esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.».

#### **Commento esplicativo**

Il **comma 1** riconosce ai Comuni la facoltà di individuare, con apposita deliberazione del Consiglio comunale da adottare entro il termine perentorio del **30 aprile 2020**, parti del proprio territorio nelle quali è esclusa l'applicazione della legge regionale.

Tale esclusione può peraltro avere unicamente ad oggetto:

– interventi di riutilizzo per uso residenziale dei locali accessori e pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, contigui alla strada pubblica (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);

– interventi di riutilizzo di locali accessori e di pertinenze di fabbricati collocati in piani seminterrati in presenza di fenomeni di risalita della falda.

Conseguentemente, limitatamente agli interventi sopra specificati, l'operatività della L.r. n. 30/2019 è differita alla data di assunzione della deliberazione consiliare di cui sopra o, in mancanza, alla data del 1 maggio 2020.

La legge regionale ha invece immediata operatività dalla data di sua entrata in vigore (15/01/2020) per gli interventi di riutilizzo diversi da quelli sopra elencati e quindi:

- a) per il riutilizzo di immobili inutilizzati da almeno cinque anni;
- b) per il riutilizzo di locali accessori e pertinenze di fabbricati non seminterrati;
- c) per il riutilizzo per uso diverso da quello residenziale di locali accessori e pertinenze di fabbricati, anche se contigui a strada pubblica;
- d) per il riutilizzo di locali accessori e pertinenze di fabbricati, purché non seminterrati e non contigui a strade pubbliche.

Ai sensi del **comma 3** dell'art. 4, le disposizioni della legge regionale si applicano sia ai locali, pertinenze e immobili esistenti alla data della relativa entrata in vigore (15/01/2020), sia a quelli per la cui costruzione sia stato conseguito il relativo titolo edilizio, ma prima della data di assunzione della sopra citata deliberazione del Consiglio comunale.

Agli immobili realizzati sulla base di titolo edilizio rilasciato successivamente alla data di assunzione della deliberazione di cui al comma 1 o, in mancanza, successivamente al 30 aprile 2020, le disposizioni della legge si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

#### **Rapporti con altre leggi regionali relative ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**

La disciplina introdotta dalla legge regionale n. 30/2019 supera la previsione stabilita dal comma 1 *bis* dell'art. 3 della L.r. 49/2009 e s.m. (mutamento d'uso di locali accessori ubicati all'interno dell'ingombro geometrico della costruzione esistente e delle pertinenze) in quanto di portata più ampia e assorbente rispetto a tale ultima disposizione.

Diversamente, in ragione della non completa sovrapposibilità del relativo campo di applicazione, non è invece da ritenersi superato l'art. 3 *bis* della L.r. 49/2009 e s.m..

Tale disposizione rimane infatti applicabile per interventi di mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti autonomi a destinazione non residenziale di volumetria non superiore a 200 metri cubi diversi dalle pertinenze.

La L.r. n. 30/2019 comporta invece il superamento dell'art. 3 *bis* L.r. 49/2009 e s.m. nel caso in cui si intendano riutilizzare immobili, anche diruti, non utilizzati da almeno cinque anni rispetto alla data di entrata in vigore della L.r. n. 30/2019 (15/01/2020), purché tale condizione di inutilizzo venga attestata mediante apposita dichiarazione sostitutiva.

In particolare, il riutilizzo di immobili «non utilizzati» ai sensi della L.r. n. 30/2019 risulta consentito per immobili di qualunque dimensione (diversamente da quanto stabilito dall'art. 3 *bis* della L.r. 49/2009 e s.m. che limita tale possibilità ai fabbricati esistenti al 2009 aventi dimensione non superiore a 200 metri cubi).

Va peraltro evidenziato che gli interventi di riutilizzo di cui alla L.r. n. 30/2019 e s.m. non possono comportare incrementi della volumetria o spostamenti del sedime del fabbricato in quanto limitati alla ristrutturazione edilizia, fatti salvi gli eventuali scostamenti rispetto al sedime originario derivanti dall'eventuale modifica della sagoma a parità di volume nel rispetto delle condizioni previste dall'art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380/2001 e s.m..

Con riferimento ai rapporti con la L.r. 24/2001 e s.m., va evidenziato che, alla luce di quanto sopra precisato in relazione all'art. 1, comma 2, lett. a), che prevede il riutilizzo di «locali accessori», per l'eventuale recupero di superfici di logge e porticati mediante la relativa tamponatura può trovare applicazione la disciplina stabilita dall'art. 5 della L.r. 24/2001 e s.m. nel rispetto dei presupposti e delle condizioni dalla stessa precisate.

Va infine peraltro evidenziato che mentre l'applicazione della disciplina introdotta dalla L.r. n. 30/2019 e s.m. non è soggetta a limiti temporali, l'operatività delle leggi regionali n. 24/2001 e n. 49/2009 – come noto – viene meno a seguito dell'approvazione dei P.U.C. contenenti la disciplina di recupero dei sottotetti e di agevolazione degli interventi di adeguamento e di rinnovo del patrimonio urbanistico edilizio esistente come rispettivamente previsto dall'art. 1, comma 2 *bis*, della L.r. n. 24/2001 e s.m. e dell'art. 1, comma 2, della L.r. n. 49/2009 e s.m..

#### **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.

\*\*\*



### **Indicazioni conclusive**

Tenuto conto che le indicazioni sopra riportate contengono i principali chiarimenti per la corretta applicazione della L.r. n. 30/2019 e s.m. da parte dei competenti uffici comunali e degli operatori, nel richiamare quanto già previsto nelle circolari della Vice Direzione Territorio del 7/2/2017 e del 29/5/2019 (contenenti le indicazioni relative alle modalità e alle condizioni dell'attività di supporto giuridico in materia di normativa urbanistica ed edilizia su richiesta di Comuni ed altre Amministrazioni, consultabili dal sito web della Regione Liguria), si segnala che non saranno riscontrate dagli uffici regionali eventuali richieste di pareri non consistenti in chiarimenti di carattere generale in quanto riferite a casi specifici o a pratiche edilizie di esclusiva competenza degli uffici comunali.

