

TESTO DELLA LEGGE REGIONALE 3 NOVEMBRE 2009, N. 49 (MISURE URGENTI PER IL RILANCIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA E PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO – EDILIZIO) – PUBBLICATA SUL BURL N. 19 DEL 4.11.2009 PARTE I - COORDINATO CON LA LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 2015, N. 22 (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)) – PUBBLICATA SUL BURL N. 22 DEL 23.12.2015 PARTE I **IN VIGORE DAL 7 GENNAIO 2016**

Art. 1.

(Finalità)

1. In attuazione dell'Intesa tra Stato, Regioni ed Enti locali, conclusa in data 1° aprile 2009 e **dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2001, n. 70 (Semestre Europeo-Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e successive modificazioni e integrazioni¹**, 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. **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 territorio².**

Art. 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 inviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica, a fini della sua ricostruzione ;
 - c) Edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale in quanto alternativamente:

¹ Parole inserite dall'articolo 1, comma 1, della legge regionale 22 dicembre 2015, n. 22.

² Comma così sostituito dall'articolo 1, comma 2, della l.r. n 22/2015. Il comma originario così recitava:

“2. La presente legge ha carattere straordinario e le relative disposizioni hanno efficacia fino al 31 dicembre 2015.”.

- 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-strutturali³;
 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 **comportanti demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria originaria⁴**;
- 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 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) 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 e⁵ 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'uso. 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 **50 metri⁶** rispetto al sedime originario dell'edificio.
- f ter) Pertinenza: manufatto adibito al servizio esclusivo di un fabbricato, avente sedime distinto e non utilizzabile separatamente dall'edificio principale.⁷**

Art. 3.

(Ampliamento di edifici esistenti)

1. Sulle volumetrie esistenti **non eccedenti i 1500 metri cubi⁸**, come definite all'articolo 2, a totale o prevalente destinazione residenziale, **nonché sulle relative pertinenze non eccedenti i 200 metri cubi,⁹**

³ Punto così modificato dall'articolo 2, comma 1, prima linea, della l.r. n. 22/2015. Il punto 1.2 originario così recitava: "accertate criticità statico-strutturali concretanti rischio per la pubblica e privata incolumità;"

⁴ Parole così sostituite dall'articolo 2, comma 1, seconda linea, della l.r. n.22/2015. Le parole originarie così recitavano: "di sostituzione edilizia ai sensi dell'articolo 14 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina della attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni".

⁵ Parole inserite dall'articolo 2, comma 1, terza linea, della l.r. n. 22/2015 .

⁶ Parole così sostituite dall'articolo 2, comma 1, quarta linea della l.r. n. 22/2015.

⁷ Lettera aggiunta dall'articolo 2, comma 1, quinta linea, della l.r. n. 22/2015.

⁸ Parole così inserite dall'articolo 3, comma 1, prima linea, della l.r. n.22/2015 .

⁹ Parole così sostituite dall'articolo 3, comma 1, seconda linea, della l.r. n.22/2015. Le parole originarie così recitavano: "mono o plurifamiliari e non eccedenti i 1500 metri cubi".

sono ammessi interventi di ampliamento **o di cambio d'uso**¹⁰, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti **igienico-sanitari e**¹¹ di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti **della sommatoria degli incrementi**¹² di seguito indicati:

- a) per edifici **e pertinenze**¹³ di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, 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 fra 1000 e 1500 metri cubi **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**¹⁴.
- 1bis. 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 esistente **e delle pertinenze come definite all'articolo 2, comma 1, lettera f ter)**¹⁵.
2. Gli ampliamenti di cui ai commi 1 e 1 bis sono realizzabili in deroga alla disciplina dei piani urbanistici vigenti e/o operanti in salvaguardia, fermo restando il rispetto **della distanza di 10 metri dalle** 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 **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.**¹⁶
3. Abrogato .
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 .
- 5.¹⁷

Art. 3 bis.¹⁸

(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 purchè collocati in lotti serviti da viabilità carrabile esistente, ancorchè di tipo interpoderale, ferme restando le esclusioni di cui all'articolo 5.**

¹⁰ Parole inserite dall'articolo 3, comma 1, terza linea, della l.r. n. 22/2015 .

¹¹ Parole inserite dall'articolo 3, comma 1, quarta linea, della l.r. n. 22/2015 .

¹² Parole inserite dall'articolo 3, comma 1, quinta linea, della l.r. n.22/2015 .

¹³ Parole inserite dall'articolo 3, comma 1, sesta linea della l.r. n. 22/2015.

¹⁴ Parole così sostituite dall'articolo 3, comma 1, settima linea della l.r. n. 22/2015. Le parole originarie così recitavano: "un incremento fino ad un massimo di 170 metri cubi".

¹⁵ Parole aggiunte dall'articolo 3, comma 2, della l.r. n. 22/2015 .

¹⁶ Comma così modificato dall'articolo 3, comma 3, della l.r. n. 22/2015. Il comma originario così recitava: "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 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.

¹⁷ Comma abrogato dall'articolo 3, comma 4, della l.r. n. 22/2015. Il comma originario così recitava: "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."

¹⁸ Articolo inserito dall'articolo 4, comma 1, della l.r. n. 22/2015 .

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.**

Art. 4.

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

1. **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 incrementate¹⁹ :**

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;²⁰

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 ;

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

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 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento²¹**;
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 **e comunque all'interno del territorio comunale²²**;
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 con il lotto in cui è inserito l'immobile ;

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.

¹⁹ Alinea così sostituita dall'articolo 5, comma 1, prima linea, della l.r. n. 22/2015. L'alinea originaria così recitava: "1. Le percentuali di ampliamento di cui all'articolo 3 sono incrementate:"

²⁰ Lettera così sostituita dall'articolo 5, comma 1, seconda linea, della l.r. n. 22/2015. 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 adeguato alla normativa antisismica nonché rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici indicati nell'articolo 3;"

²¹ Parole così sostituite dall'articolo 5, comma 1, terza linea, della l.r. n. 22/2015. Le parole originarie così recitavano: "a metri cubi 10,00".

²² Parole così sostituite dall'articolo 5, comma 1, quarta linea, della l.r. n. 22/2015. Le parole originarie così recitavano: "o comunque entro un raggio non superiore a metri 200".

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.²³

Art. 5.

(Esclusioni e specificazioni dell'applicazione degli articoli 3 e 4)

1. Gli ampliamenti previsti dagli articoli 3, **3 bis** e 4 non si applicano nei confronti degli edifici **o relative pertinenze²⁴**:
 - 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 superfici ;
 - b)²⁵
 - c) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale **e, con riferimento ai piani di bacino, oltre le soglie dimensionali previste dalle relative normative e da quelle analoghe di salvaguardia²⁶**;
 - 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)²⁷
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)-²⁸
 - b) conservazione (CE);
 - 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 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..²⁹**

²³ Lettera aggiunta dell'articolo 5, comma 1, quinta linea, della l.r. n.22/2015 .

²⁴ Alinea così modificata dall'articolo 6, comma 1, prima linea, della l.r. n. 22/2015 . L'alinea originaria così recitava: "1. Gli ampliamenti previsti dagli articoli 3 e 4 non si applicano nei confronti degli edifici od unità immobiliari

²⁵ Lettera abrogata dall'articolo 6, comma 1, seconda linea, della l.r. n. 22/2015 . La lettera originaria così recitava: "b) integralmente 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 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;"

²⁶ Parole così sostituite dall'articolo 6, comma 1, terza linea della l.r. n. 22/2015. Le parole originarie così recitavano: "o comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica od idrogeologica in cui i piani di bacino non ammettono la realizzazione di interventi di ampliamento".

²⁷ Lettera abrogata dall'articolo 6, comma 1, seconda linea della l.r. n. 22/2015 .La lettera originaria così recitava: "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."

²⁸ Lettera abrogata dall'articolo 6, comma 2, della l.r. .n. 22/2015. La lettera originaria così recitava: "a) strutture urbane qualificate (SU);".

²⁹ Comma così sostituito dall'articolo 6, comma 3, della l.r. n. 22/2015. Il comma originario così recitava: "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

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.

Art. 6.

(Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico di edifici a destinazione residenziale **presenti nel territorio comunale**³⁰)

1. I singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009 aventi una volumetria non superiore a 2.500 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, **anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'ampliamento del volume esistente dell'edificio da demolire 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 2500 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.**³¹.
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 demolizione³².
3. Gli interventi di cui al comma 1 sono assentibili³³:
 - 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;**³⁴
 - 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 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).

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.".

³⁰ Parole inserite dall'articolo 7, comma 1, della l.r. n. 22/2015 .

³¹ Comma così modificato dall'articolo 7, comma 2, della l.r. n. 22/2015. Il comma originario così recitava: "1. I singoli edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data del 30 giugno 2009 aventi una volumetria non superiore a 2.500 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, possono essere accorpati in un unico edificio con una volumetria complessiva, compreso l'incremento del 35 per cento, che non può superare i limiti di cui al presente comma.".

³² Comma così modificato dall'articolo 7, comma 3, della l.r. n. 22/2015. Il comma originario così recitava:

"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.".

³³ Alinea così modificata dall'articolo 7, comma 4, della l.r. n. 22/2015. L'Alinea originaria così recitava: "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:

³⁴ Lettera così sostituita dall'articolo 7, comma 5, della l.r. n. 22/2015. La lettera originaria così recitava:

"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;

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 salvaguardia, 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 legittimità a norma della vigente legislazione regionale è riservata all'esclusiva competenza dell'amministrazione provinciale. **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.**³⁵

Art. 7.

(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, commi 1, 2 e 3, 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 **anche mediante realizzazione di più edifici³⁶ nel rispetto delle disposizioni regionali contenute nella programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio³⁷. 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 limiti di cui al presente comma mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.**³⁸
2. Gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti la delocalizzazione in altro sito, possono essere assentiti soltanto in aree **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 integrazioni³⁹** 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 eventuali ulteriori opere di urbanizzazione primaria necessarie e di quelle di urbanizzazione secondaria nella misura corrispondente al carico urbanistico previsto dall'intervento, nonché⁴⁰** 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, 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**

³⁵ Periodo così sostituito dall'articolo 7, comma 6, della l.r. n. 22/2015. Il periodo originario così recitava: "Tali varianti sono qualificate di esclusivo interesse locale e la loro approvazione o controllo di legittimità a norma della vigente legislazione regionale è riservata all'esclusiva competenza dell'amministrazione provinciale."

³⁶ Parole inserite dall'articolo 8, comma 1, prima linea, della l.r. n. 22/2015 .

³⁷ Parole così sostituite dall'articolo 8, comma 1, seconda linea della l.r. n. 22/2015. Le parole originarie così recitavano: "nel rispetto delle destinazioni d'uso previste nel vigente strumento urbanistico comunale"

³⁸ Periodo così sostituito dall'articolo 8, comma 1, terza linea della l.r. n. 22/2015. Il periodo originario così recitava: "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 6."

³⁹ Parole così sostituite dall'articolo 8, comma 2, prima linea, della l.r. n. 22/2015. Le parole originarie così recitavano: "edificabili in base ai piani urbanistici comunali vigenti ed a quelli operanti in salvaguardia"

⁴⁰ Parole inserite dall'articolo 8, comma 2, seconda linea, della l.r. n. 22/2015.

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. 1444.⁴¹

4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 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 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.⁴²

Art. 7 bis⁴³

(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.**

⁴¹ Comma così sostituito dall'articolo 8, comma 3, della l.r. n. 22/2015. Il comma originario così recitava:

"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 operanti in salvaguardia 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)."

⁴² Comma così modificato dall'articolo 8, comma 4, della l.r. n. 22/2015. Il comma originario così recitava:

"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."

⁴³ Articolo inserito dall'articolo 9, comma 1, della l.r. n. 22/2015.

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.

Art. 8.

(Titoli edilizi)

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 attuazione .
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.
- 4.⁴⁴

Articolo 8 bis⁴⁵

(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.

⁴⁴ Comma abrogato dall'articolo 10, della l.r. n. 22/2015 Il comma originario così recitava:

"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."

⁴⁵ Articolo inserito dall'articolo 11, della l.r. n. 22/2015.

Articolo 12 della l.r. 22/2015
(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 all'art. 3 e 3 bis;**
 - 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 gli articoli 3 e 3 bis;**
 - c) individuare le aree del proprio territorio nelle quali non è consentito il frazionamento degli edifici oggetto di ampliamento e di mutamento di destinazione d'uso di cui agli articoli art. 3 e 3 bis.**
- 2. Fino all'assunzione delle determinazioni comunali di cui all' articolo 5, comma 4 della l.r. n. 49/2009 e successive modifiche ed integrazioni o fino alla scadenza del termine di sessanta giorni ivi previsto:**
 - a) non trovano applicazione le modifiche agli articoli 3, 3bis), 4 e 5 della citata l.r. n. 49/2009 come modificati o introdotti dalla presente legge;**
 - b) continuano a trovare applicazione le previgenti disposizioni degli articoli 3, 4 e 5 della citata l.r. n. 49/2009.**
- 3. Le disposizioni degli articoli 6 e 7 della l.r. n. 49/2009 e s.m. continuano a trovare applicazione fino all'entrata in vigore della presente legge.**