

D.L. 293 DEL 10.7.2013: Modifiche alla L.R. 6/2001 N.24 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) e a L.R. 6/16 e S.M. (Disciplina dell'attività edilizia)

Con il presente disegno di legge si intendono apportare alcune modifiche alla vigente legge regionale 6 agosto 2001, n. 24 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) la cui necessità è emersa negli ultimi tempi in relazione a recenti orientamenti:

- a) della giurisprudenza amministrativa, fra cui il TAR Liguria, che ha messo in discussione l'applicazione di tale disciplina legislativa, fino ad affermarne l'abrogazione per contrasto delle relative disposizioni con quelle del DPR n. 380/2001 e s.m. (Testo Unico dell'Edilizia), secondo quanto di seguito precisato;
- b) del Tribunale Penale di Savona, che, con ordinanza in data 8 febbraio 2013, ha sollevato la questione di legittimità costituzionale delle disposizioni della citata l.r. n. 24/2001 per asserita violazione:

- 1) dell'art. 117 della Costituzione nella parte in cui stabilisce la potestà esclusiva dello Stato in materia penale, oltretutto per asserita violazione dei principi fondamentali da osservarsi nell'esercizio della competenza legislativa regionale concorrente in materia di governo del territorio, facendo proprie le argomentazioni già affermate dalla sopra citata giurisprudenza amministrativa e dalla Corte Costituzionale nella sentenza n. 309/2011 che ha dichiarato l'incostituzionalità di alcune disposizioni della legge regionale n. 12/2005 della Lombardia che ricomprendevano nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente comportanti anche ampliamenti per il recupero dei sottotetti al di fuori della sagoma;

- 2) del principio fondamentale, desumibile dalla disciplina statale dell'attività edilizia (DPR n. 380/2001 e s.m.), della obbligatoria conformità degli interventi edilizi alle previsioni dei piani urbanistici comunali, al contempo affermando che soltanto in presenza di apposite norme statali è consentito alle Regioni di introdurre con proprie leggi disposizioni che, per agevolare determinati interventi edilizi, prevedano di derogare alla disciplina prevista nei piani urbanistici comunali.

A fronte di tali orientamenti della giurisprudenza amministrativa, costituzionale e penale si è generato uno stato di diffusa incertezza nella applicazione della l.r. n. 24/2001 ed il conseguente blocco del rilascio dei titoli edilizi per il recupero dei sottotetti che provoca nel territorio ligure un'oggettiva situazione di difficoltà, riscontrabile sia presso i Comuni, sia fra gli operatori del settore, sia fra i cittadini.

Prima di procedere alla puntuale illustrazione delle modifiche che si intendono apportare, è opportuno richiamare sinteticamente i principali contenuti della vigente legge regionale con la quale la Regione Liguria, analogamente a numerose altre Regioni, si è dotata dal 2001 di una legge speciale per agevolare gli interventi edilizi di recupero a fini abitativi di locali sottotetto esistenti, al fine di conseguire il contenimento del consumo di suolo ed il miglioramento delle condizioni per l'utilizzo di detti locali privi di abitabilità.

In particolare, con tale legge – comportante effetti di deroga rispetto alla disciplina urbanistica comunale vigente o in corso di formazione - è stato previsto che negli edifici esistenti alla data della sua entrata in vigore (6 settembre 2001) aventi destinazione residenziale oppure turistico-ricettiva, possano, nel rispetto di specifiche condizioni, realizzarsi interventi edilizi anche comportanti modifiche delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde dei tetti (ma nel rispetto del parametro dell'altezza massima degli edifici prevista dal vigente strumento urbanistico comunale)

purchè tali modifiche siano funzionalmente necessarie per rispettare il parametro di altezza media interna di mt. 2,30 stabilito per ottenere l'abitabilità di tali locali. Pertanto gli incrementi del volume dell'edificio preesistente consentiti per assicurare il rispetto del ridotto parametro di altezza media interna, sono stati considerati riconducibili nella tipologia della ristrutturazione edilizia, in allora definita nell'art. 31 della L. n. 457/1978 e, in seguito, nell'art. 3 del DPR n. 380/2001 e s.m. (T.U.E.) e nell'art. 10 della l.r. n. 16/2008 e s.m..

L'Amministrazione Regionale ha provveduto all'emanazione di due circolari esplicative negli anni 2002 e 2005 contenenti specifiche indicazioni rivolte ai Comuni ed agli operatori del settore, con le quali è stata specificamente evidenziata la necessità che gli interventi di recupero, proprio in quanto qualificati interventi di ristrutturazione edilizia, comportassero esclusivamente circoscritti incrementi del volume dell'edificio originario attraverso opere di innalzamento della copertura in misura strettamente necessaria al rispetto del citato parametro dell'altezza media interna, senza determinare, pertanto, la realizzazione di ampliamenti volumetrici concretanti interventi di nuova costruzione (come tali non ricompresi nel campo di applicazione di detta legge regionale).

Ciò premesso, prima di illustrare le proposte di modifica della l.r. n. 24/2001, si ritiene utile ricordare che il TAR Liguria in recenti decisioni (ci si riferisce alle sentenze della Sezione I n. 1658 e n. 1660 del 14/12/2012):

- a) da un lato, ha dichiarato l'illegittimità di titoli edilizi aventi ad oggetto interventi qualificabili di sostituzione edilizia in quanto comportanti demolizione e ricostruzione dell'intera costruzione originaria ed anche l'ampliamento dei sottotetti preesistenti (e, cioè, di fattispecie di interventi effettivamente non riconducibili nella categoria della ristrutturazione edilizia in quanto comportanti opere assimilabili a nuovi interventi di costruzione, e, come tali, eccedenti il campo di applicazione della citata l.r. 24), con ciò recependo, coerentemente, l'orientamento già espresso dalla Corte Costituzionale nella citata sentenza n. 309/2011 che ha dichiarato l'incostituzionalità di alcune disposizioni della legge regionale n. 12/2005 della Lombardia che ricomprendevano nella ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti anche contestuali ampliamenti per realizzare al di fuori della sagoma della costruzione esistente sottotetti abitabili;
- b) dall'altro, ha annullato anche titoli edilizi che, invece, in astratto, appaiono essere stati rilasciati in conformità alle disposizioni della ridetta l.r. 24 nonché alle richiamate indicazioni regionali emanate per la relativa corretta applicazione, avendo mutuato le argomentazioni contenute nella sopra richiamata pronuncia della Corte Costituzionale relativa, come si è detto, a casi di interventi di ricostruzione con ampliamento volumetrico dei preesistenti sottotetti, contestuali ad operazioni di preventiva demolizione e ricostruzione dell'edificio originario (e, cioè, di interventi qualificabili di sostituzione edilizia) ravvisando il contrasto delle disposizioni della l.r. n. 24/2001 con il principio fondamentale contenuto nell'art. 3 comma 1 lettera d), che postulerebbe, in ogni caso, per gli interventi di ristrutturazione edilizia "il rispetto della stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente" (cfr., da ultimo Sez. I, n. 409 del 4.03.2013).

Al riguardo, relativamente alle sopramenzionate pronunce del TAR Liguria, mentre rispetto alle statuizioni richiamate nella precedente lettera a) non può muoversi alcuna obiezione, in relazione alle statuizioni richiamate nella lettera b) si fa presente che l'annullamento dei titoli edilizi rilasciati in applicazione della ridetta l.r. 24 è stato disposto senza considerare la sostanziale diversità degli interventi di ristrutturazione edilizia rientranti nel campo di applicazione della legge regionale sui sottotetti (in quanto rispettosi dei limiti sopra

indicati), dagli interventi qualificabili di sostituzione edilizia oggetto delle pronunce di cui alla lettera a). In particolare, va sottolineato che tutte le recenti pronunce del TAR Liguria ravvisano, infatti, il contrasto delle disposizioni della l.r. n. 24 con quelle del TUE basandosi su una lettura soltanto parziale dei principi fondamentali in tema di ristrutturazione edilizia rinvenibili nella ridetta fonte statale (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.), nel senso che ricostruiscono il presunto contrasto dell'art. 2, comma 3, della citata l.r. n. 24 prendendo a riferimento soltanto il disposto dell'art. 3, comma 1, lettera d), ultima parte (concernente, in realtà, la specifica fattispecie della demolizione e fedele ricostruzione che per rientrare nella ristrutturazione edilizia richiede che venga rispettata la "stessa volumetria e sagoma" dell'edificio preesistente), ma omettono di considerare che il successivo art. 10, comma 1, lettera c), del medesimo DPR n. 380 contempla, espressamente, fra gli interventi subordinati a permesso di costruire, anche gli interventi di ristrutturazione edilizia "che comportino ..... modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici" degli edifici esistenti.

A fronte di tali orientamenti giurisprudenziali e della situazione di difficoltà in precedenza indicata, pur avendo l'Amministrazione regionale già deciso di costituirsi nel ridotto giudizio alla Corte Costituzionale a difesa della propria potestà legislativa in materia, al fine di non vedere nel frattempo vanificata l'applicazione delle misure di agevolazione degli interventi di recupero dei sottotetti stabilite nella l.r. n. 24/2001 si rende, pertanto, inevitabile procedere all'introduzione di specifici correttivi alle relative disposizioni predisposte in conformità con quegli orientamenti della giurisprudenza amministrativa e penale che, sulla base della lettura logico-sistematica delle disposizioni del T.U.E., riconoscono che nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche "modesti incrementi volumetrici" degli edifici esistenti.

In particolare, proprio al fine di garantire che gli ampliamenti realizzabili in applicazione di tale legge regionale concretino, effettivamente, "modesti incrementi" della volumetria degli edifici esistenti (come tali riconducibili nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia) è necessario l'inserimento di appositi limiti quantitativi massimi sia sull'entità degli incrementi volumetrici realizzabili (non eccedenti il 10% del volume geometrico della costruzione), sia per le modificazioni della copertura attraverso opere di innalzamento delle linee di colmo e di gronda funzionali ad ottenere il rispetto del parametro dell'altezza media interna netta che si ritiene dover coerentemente fissare m. 2 rispetto all'attuale parametro pari a 2,30 metri.

Ciò premesso a fini di inquadramento, si riporta di seguito l'analitica illustrazione dei contenuti delle singole modifiche che si intendono apportare alla l.r. n. 24/2001.

### **Articolo 1 (Oggetto della legge)**

Tale disposizione specifica che le modifiche introdotte alla vigente l.r. n. 24/2001 (Recupero a i fini abitativi dei sottotetti esistenti) e alla lettera f) del comma 2 dell'art. 10 (Ristrutturazione edilizia) della l.r. n. 16/2008 e s.m. per consentire gli interventi per il recupero dei sottotetti sono conformi ai principi fondamentali in materia di disciplina dell'attività edilizia stabiliti nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) nonché sulle più recenti disposizioni di incentivazione degli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente introdotte dall'art. 5, commi 9 e seguenti del DL n. 70/2011 (cd. Piano Casa 2).

### **Articolo 2 (Modifiche all'articolo 1 della l.r. n. 24/2001 )**

Le modifiche introdotte nell'art. 1 della l.r. n. 24/2001 risultano finalizzate a specificare, rispetto alla formulazione della disposizione attualmente vigente, la definizione di "sottotetti" suscettibili degli interventi di recupero disciplinati dalla ridetta legge speciale. In particolare, in tale definizione sono state recepite le indicazioni a suo tempo già fornite con le due circolari esplicative nonché alcuni contenuti di altre leggi regionali più recenti. Pertanto con la modifica del comma 2 si intende: a) escludere l'applicabilità della ridetta disciplina legislativa regionale nel caso di edifici con coperture piane; b) esplicitare che le misure agevolative possano essere applicate per la trasformazione di locali o spazi di servizio dell'unità immobiliare esistente che attualmente non abbiano già una funzione abitativa o turistico-ricettiva derivante dal fatto che nell'originario titolo edilizio tali locali o spazi siano già stati computati come volumi a fini urbanistici e cioè considerati nel computo dell'indice edificatorio.

### **Articolo 3 (Modifiche all'articolo 2 della l.r. n. 24/2001 )**

L'articolo a commento introduce modifiche all'art. 2 della l.r. n. 24/2001 volte a dettare una più specifica disciplina dei parametri, delle condizioni e delle modalità da osservare negli interventi edilizi per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti che sono qualificati espressamente come interventi di ristrutturazione edilizia in quanto riconducibili nella definizione contenuta nella legislazione statale (art. 3 comma 1, lettera e) e art. 10, comma 1, lettera c) del DPR n. 380/2001) e regionale (art. 10, comma 2, lettera f) della l.r. n. 16/2008 e s.m.) alla quale viene fatto esplicito rinvio. In base alle richiamate disposizioni sono infatti riconducibili fra gli interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli comportanti modifiche del volume o della sagoma dell'edificio esistente di modesta entità, e cioè incrementi volumetrici che risultino di circoscritta entità e, pertanto come tali non determinino sopraelevazioni della copertura dell'edificio concretanti interventi di nuova costruzione, bensì meri innalzamenti.

Nel nuovo comma 1 è previsto che:

1. gli interventi di recupero dei sottotetti sono assentibili nel rispetto delle specifiche disposizioni stabilite nel ridetto articolo 2 le quali si pongono in deroga rispetto alla disciplina prevista sia negli strumenti urbanistici comunali vigenti (PRG, P di F, PUC nonché SUA o PUO) o in corso di formazione, sia nei Regolamenti Edilizi. Ciò significa che la puntuale disciplina dei ridetti interventi che viene introdotta con le modifiche relative al ridetto articolo 2 assume efficacia di immediata prevalenza nei confronti delle previsioni contenute nei ridetti piani urbanistici dei Comuni, ferma restando la potestà comunale, disciplinata dal successivo articolo 5 (Norma transitoria) della presente legge di modifica, di prevedere ulteriori limiti e condizioni più restrittivi con apposita variante urbanistica da adottare entro il termine di 180 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge regionale di modifica;
2. il regime procedurale per l'assenso dei ridetti interventi sia diverso a seconda che la realizzazione degli stessi comporti o meno modifiche all'esterno degli edifici preesistenti: nel primo caso è stabilito l'obbligo di rilascio di permesso di costruire in conformità al disposto dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del T.U.E. mentre nel secondo caso (ove tali interventi non prevedano modifiche della sagoma o alla volumetria come ad esempio in ipotesi di intervento che preveda per conseguire l'altezza media interna prescritta soltanto l'abbassamento dell'ultimo solaio della costruzione) è sufficiente presentare la DIA obbligatoria a norma dell'articolo 23, comma 1, lettera b) della l.r. 16/2008 , come già modificato dalla l.r. n. 9/2012 che, sul punto, non è stato interessato da alcun rilievo da parte del Governo.

Si riportano di seguito sinteticamente le principali novità inserite nell'ambito della disciplina dell'art. 2 della l.r. n. 24/2001 al fine di assicurare che gli interventi di recupero dei sottotetti siano in effetti qualificabili di ristrutturazione edilizia:

- nel comma 3 individuazione di un limite massimo di incremento volumetrico pari al 10% del volume geometrico dell'edificio preesistente ;
- nel comma 6 riduzione del parametro dell'altezza media minima interna richiesta per l'abitabilità dei sottotetti oggetto di recupero dagli attuali metri 2,30 a metri 2,00 (con altezza della parete minima interna non inferiore a metri 1,00);
- nel comma 8 previsione dell'obbligo di mantenimento della pianta della copertura preesistente e della possibilità di apportare soltanto modificazioni alle coperture preesistenti entro i limiti di seguito indicati, al fine di salvaguardare le tipologie e le caratteristiche architettoniche delle costruzioni originarie:
  - a) innalzamento delle altezze di colmo in misura non superiore a metri 0,50, ma con obbligo di mantenimento della lunghezza del colmo preesistente;
  - b) innalzamento della linea di gronda in misura non superiore al doppio della distanza intercorrente tra la linea di gronda e l'estradosso delle bucaure esistenti e, comunque, con modificazione di tale linea non superiore a metri 1,00;

Ulteriori modifiche introdotte nell'articolo 2 consistono in adeguamenti dei riferimenti contenuti nella legge regionale n. 24 alla sopravvenuta legislazione regionale (art. 19, comma 1, della l.r. n. 16/2008 e s.m.) relativamente alla dotazione di parcheggi pertinenziali da prevedere nel caso di interventi comportanti la realizzazione di nuove unità immobiliari autonome, a destinazione sia residenziale, sia turistico-ricettiva.

#### **Articolo 4** (*Soppressione dell'articolo 4 della l.r. n. 24/2001* )

Con tale articolo si prevede l'abrogazione dell'art. 4 della vigente l.r. n. 24/2001, in quanto meramente ripetitiva delle previsioni già inserite nel precedente comma 1 dell'art. 2, nonché del successivo art. 7., la cui operatività è da tempo cessata per effetto del decorso al 5-3-2002 del termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore di tale legge regionale, assegnata ai Comuni per prevedere l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione di tale legge o l'introduzione di particolari prescrizioni volte alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici, attraverso un'apposita variante al vigente strumento urbanistico soggetta ad una procedura di approvazione regionale semplificata.

#### **Articolo 5** (*Norma transitoria*)

Tale articolo, analogamente all'abrogato art. 7 della l.r. n. 24/2001, risulta volto, a fronte delle misure di agevolazione degli interventi edilizi di recupero dei sottotetti previste dalla legge regionale n. 24 operanti in deroga rispetto alla disciplina urbanistica comunale, a fare salva la competenza pianificatoria dei Comuni.

Rispetto ai nuovi parametri limitativi ed alle nuove regole più puntuali introdotti dalla presente legge per la realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti, si è infatti ritenuto necessario ridisciplinare ed aggiornare le facoltà dei Comuni al fine di consentire nuovamente alle Amministrazioni comunali l'assunzione di iniziative volte:

- a) all'esclusione di alcune porzioni od immobili dall'applicazione della disciplina come sopra innovata;
- b) all'inserimento di ulteriori prescrizioni più limitative;
- c) all'aggiornamento della specifica disciplina eventualmente già contenuta negli strumenti urbanistici comunali ed approvata a seguito dell'entrata in vigore della l.r. n. 24/2001.

In particolare si specifica che per garantire un'applicazione della legge regionale il più possibile adeguata alle diverse realtà locali, tale disposizione prevede che i Comuni possano, entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, individuare parti del proprio territorio in cui escludere l'applicazione della legge per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, culturale, paesaggistico e ambientale, introdurre specifiche prescrizioni a tutela dei caratteri architettonici degli edifici e dei valori culturali e paesaggistici degli immobili nonché aggiornare la vigente disciplina in materia di recupero dei sottotetti già contenuta nei propri strumenti urbanistici. Per l'approvazione da parte della Regione di tali specifiche varianti ai vigenti strumenti urbanistici sia PRG sia P.di F: sia PUC si è stabilita una specifica procedura semplificata (anche mediante previsione di silenzio assenso in caso di mancata assunzione delle determinazioni regionali nel termine di sessanta giorni dal ricevimento degli atti comunali), sia pure nel rispetto di adeguate garanzie di pubblicità. Rimane in ogni caso ferma la generale potestà dei Comuni di disciplinare "a regime" gli interventi di recupero dei sottotetti nei termini specificati nel successivo art. 7 (modificativo dell'art. 10 della l.r. n. 16/2008 e s.m.) nel contesto dei PUC o dei vigenti PRG.

**Articolo 6** *(Salvezza delle discipline per il recupero dei sottotetti già approvate successivamente all'entrata in vigore della l.r. n. 24/2001)*

Con tale articolo, contenente un'apposita disposizione finale, viene regolata l'incidenza della nuova disciplina introdotta dalla presente legge nei confronti delle normative urbanistiche già vigenti nei Comuni che si sono dotati di regole per il recupero a fini abitativi dei sottotetti approvate successivamente all'entrata in vigore della l.r. n. 24/2001.

In particolare, si è inteso sancire la salvezza dell'operatività delle peculiari regole per gli interventi di recupero dei sottotetti inserite nei vigenti strumenti urbanistici comunali ove tali regole siano più restrittive rispetto ai nuovi parametri e limiti introdotti con la presente legge. Ciò significa che, fino all'eventuale revisione delle suddette discipline locali, continuano a trovare applicazione le previsioni comunali relative agli interventi in argomento se ed in quanto abbiano contenuti più restrittivi e rigorosi rispetto alle nuove regole introdotte dalla presente legge (a titolo di esempio si possono richiamare l'eventuale individuazione di ambiti territoriali in cui non risultino ammessi gli interventi in argomento, i limiti relativi all'altezza minima del locale sottotetto esistente, i divieti di innalzamento della linea di colmo, i limiti più restrittivi alla possibilità di innalzamento delle linee di gronda).

**Articolo 7** *(Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia))*

Con tale disposizione si prevede l'inserimento, nell'ambito della fattispecie di ristrutturazione edilizia già regolata nell'art. 10, comma 2, lettera f), della l.r. n. 16/2008 e s.m., anche degli interventi di ampliamento del volume di edifici esistenti funzionali al recupero a fini abitativi dei sottotetti che possono essere disciplinati nello strumento urbanistico comunale nel rispetto dei parametri e dei limiti relativi alle modifiche delle coperture individuati nell'articolo 2, commi 6 e 8, l.r. n. 24/2001 come sopra modificata. Tale modifica è volta a consentire ai Comuni di disciplinare, a regime, nel proprio strumento urbanistico la ridetta tipologia di ristrutturazione edilizia e a consentire, quindi, la possibilità di normare gli interventi di recupero anche di sottotetti esistenti che siano stati realizzati in epoca successiva al 6.9. 2001. In considerazione del fatto che la

regolamentazione specifica di tali interventi è demandata alle scelte che ogni Comune può compiere nella disciplina urbanistica del proprio territorio (non trovando applicazione, in questi casi, pertanto, la disciplina di deroga stabilita nella l.r. n. 24/2001 e s.m. che è circoscritta ai sottotetti esistenti al 6.09.2001) il limite massimo di incremento volumetrico ammissibile nell'ambito di detti interventi di ristrutturazione edilizia rimane quello già previsto nell'attuale lettera f), costituito dalla soglia del 20% del volume geometrico dell'edificio esistente. Pertanto è rimessa ad ogni strumento urbanistico comunale la fissazione della specifica percentuale di possibile incremento volumetrico o superficiale da rispettare nel recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, prescindendo dall'osservanza dell'indice edificatorio prescritto per le nuove costruzioni., fermo restando, comunque, che il ridetto parametro per gli ampliamenti anche dei sottotetti deve essere individuato dal Comune entro la sopracitata soglia massima del 20% del volume geometrico della costruzione preesistente.

### **Articolo 1** (*Oggetto della legge*)

1. La presente legge contiene modifiche alla legge regionale 6 agosto 2001 n. 24 (Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) e all'art. 10 (Ristrutturazione edilizia) della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e s.m. nel rispetto dei principi fondamentali in materia di disciplina dell'attività edilizia stabiliti nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m. (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e nell'articolo 5, comma 9 e seguenti del D. L. 13 maggio 2011, n. 70 (Semestre europeo- Prime disposizioni urgenti per l'economia) come convertito con Legge 12 luglio 2011, n. 106.

### **Articolo 2** (*Modifiche all'articolo 1 della l.r. n. 24/2001*)

1. La rubrica dell'articolo 1 della l.r. n. 24/2001 è sostituita dalla seguente: "Finalità, definizioni e ambito di applicazione"

2. Il comma 2 dell'articolo 1 della l.r. n. 24/2001 è sostituito dal seguente:

"2. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della presente legge che siano compresi nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falde inclinate, i quali:

a) siano costituiti da locali o spazi di servizio dell'unità immobiliare privi dei requisiti per l'agibilità;

b) siano collocati in costruzioni esistenti destinate in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva."

### **Articolo 3** (*Modifiche all'articolo 2 della l.r. n. 24/2001*)

1. Il comma 1 dell'articolo 2 della l.r. n. 24/2001 è sostituito dal seguente:

"1. Gli interventi di recupero dei sottotetti, come definiti nell'articolo 1, comma 2, sono assentibili nel rispetto delle disposizioni di seguito stabilite che operano in deroga alla disciplina prevista dagli strumenti urbanistici comunali vigenti od in

corso di formazione e dai regolamenti edilizi, fatta salva la potestà dei Comuni di prevedere ulteriori limiti e condizioni più restrittivi. Tali interventi possono essere assentiti mediante:

- a) rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e dell'articolo 24 della legge regionale 6 giugno 2008 , n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia) ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma e/o della volumetria dell'edificio esistente entro i limiti ed alle condizioni fissati nei commi 3, 6 e 8;
- b) presentazione di DIA obbligatoria ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b) della l.r. n. 16/2008 e s.m. ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a)."

2. Il comma 2 dell'articolo 2 della l.r. n. 24/2001 è soppresso.

3. Il comma 3 dell'articolo 2 della l.r. n. 24/2001 è sostituito dal seguente:

"3. Gli interventi per il recupero dei sottotetti possono comportare incrementi volumetrici di entità non superiore al 10 per cento del volume geometrico della costruzione esistente e sono classificati come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) e dell'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e dell'articolo 10, comma 2, lettera f) della l.r. n. 16/2008 e s.m.. Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome il rilascio del relativo titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali a norma dell'articolo 19, comma 1 della l.r. n. 16/2008 e s.m., ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo".

4. Nel comma 4 dell'articolo 2 della l.r. n. 24/2001 dopo la parola "residenziale" sono aggiunte le seguenti : "o turistico-ricettiva".

5. Nel comma 5 dell'articolo 2 della l.r. n. 24/2001:

- a) le parole "Il rilascio del diretto titolo edilizio di cui ai commi 1, 2 e 3 comporta la" sono sostituite dalle seguenti: "Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti alla";
- b) le parole "di concessione edilizia relativa" sono sostituite dalle seguenti: "di costruzione relativo";
- c) dopo le parole "legge regionale 7 aprile 1995, n. 25" sono inserite le seguenti:"e s.m.."

6. Nel comma 6 dell'articolo 2 della l.r. n. 24/2001 i primi cinque periodi sono così sostituiti:

" L'altezza media interna netta da osservare per il recupero a fini abitativi dei sottotetti , intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura, è fissata in 2,00 metri per gli spazi ad uso abitazione e di servizio. Ferma restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a metri 1,00. Gli eventuali spazi di altezza inferiore al parametro



minimo come sopra definito, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba o ripostiglio”;

7. Nel comma 7 dell'articolo 2 della l.r. n. 24/2001 le parole “e comunque entro l'ingombro dell'edificio” sono soppresse.
8. Il comma 8 dell'articolo 2 della l.r. n. 24/2001 è sostituito dal seguente:

“8. Gli interventi per il recupero dei sottotetti devono prevedere il mantenimento della pianta della copertura dell'edificio esistente e, fatta salva la potestà dei Comuni di prevedere ulteriori limiti e condizioni più restrittivi a norma del successivo articolo 7, possono comportare esclusivamente le seguenti modificazioni dell'edificio esistente al fine di assicurare il rispetto dei parametri di cui al comma 6:

- a) delle altezze di colmo della copertura in misura non superiore a metri 0,50, ma con obbligo di mantenimento della lunghezza del colmo preesistente;
- b) della linea di gronda in misura non superiore al doppio della distanza intercorrente tra la linea di gronda e l'estradosso delle bucatore esistenti collocate al livello più elevato dell'edificio e, comunque, tale modificazione non può, in ogni caso, risultare superiore a metri 1,00.”

#### **Articolo 4** (*Soppressione degli articoli 4 e 7 della l.r. n. 24/2001*)

1. Gli articoli 4 e 7 della l.r. n. 24/2001 sono soppressi.

#### **Articolo 5** (*Norma transitoria*)

1. I Comuni, entro il termine perentorio di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono, con deliberazione del Consiglio Comunale:
  - a) individuare ambiti del proprio territorio od immobili nei quali, per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, culturale, paesaggistico e ambientale, le disposizioni della legge regionale n. 24/2001 e s.m. non trovano applicazione;
  - b) introdurre ulteriori prescrizioni più limitative rispetto alle condizioni ed ai limiti già fissati nell'articolo 2, commi 3, 6 e 8 della l.r. n. 24/2001 e s.m. a tutela dei caratteri architettonici degli edifici e dei valori culturali e paesaggistici degli immobili oggetto degli interventi di recupero dei sottotetti;
  - c) aggiornare la disciplina degli interventi di recupero dei sottotetti contenuta nel vigente strumento urbanistico comunale approvata a seguito dell'entrata in vigore della l.r. n. 24/2001, nel rispetto, comunque, delle condizioni e limiti fissati nell'articolo 2, commi 3,6 e 8 della medesima l.r. n. 24/2001 e s.m...
2. La deliberazione di cui al comma 1 è depositata per quindici giorni consecutivi a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale ed inserita nel sito informatico del Comune, previo avviso da pubblicarsi su tale sito e sul B.U.R.L. (Bollettino Ufficiale della Regione Liguria), con possibilità di presentazione di osservazioni da parte di qualunque interessato entro i successivi quindici giorni.

3. Decorso il termine di cui al comma 2, ove siano pervenute osservazioni, il Comune decide su di esse con deliberazione del Consiglio comunale, da assumersi nei successivi sessanta giorni a pena di decadenza.
4. Gli atti deliberativi comunali di cui ai commi 2 e 3 sono trasmessi alla Regione per la loro approvazione, da assumersi nel perentorio termine di sessanta giorni dal ricevimento dei relativi atti , decorso infruttuosamente il quale si intendono approvati.”

**Articolo 6** *(Salvezza delle discipline per il recupero dei sottotetti già approvate successivamente all'entrata in vigore della l.r. n. 24/2001)*

1. Sono fatte salve le vigenti discipline per il recupero dei sottotetti esistenti inserite negli strumenti urbanistici comunali successivamente all'entrata in vigore della legge regionale n. 24/2001 ove contenenti regole più restrittive rispetto alle disposizioni dell'articolo 2, commi 3,6 e 8 della l.r. n. 24/2001 e s.m.
2. Nelle more dell'assunzione delle iniziative comunali di cui all'articolo 5 trovano comunque applicazione le regole ed i parametri introdotti dalla presente legge.

**Articolo 7** *(Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 e s.m. (Disciplina dell'attività edilizia)*

1. Nella lettera f) del comma 2 dell'articolo 10 della l.r. n. 16/2008 e s.m. :
  - a) le parole :“in deroga ai parametri urbanistico edilizi” sono sostituite dalle seguenti :”senza applicazione dell'indice edificatorio”
  - b) dopo le parole “volume geometrico di cui all'articolo 70” sono inserite le seguenti:”ivi compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto dei limiti di altezza media interna e di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda stabilite nell'articolo 2, commi 6 e 8 della l.r. n. 24/2001 e s.m.” .