



CONSIGLIO REGIONALE
ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONALE DELLA LIGURIA
CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI

DELIBERA IN DATA 25/11/2015, n° 8

OGGETTO: Parere in ordine al D.L. n.26 del 22.10.2015: Modifiche alla Legge Regionale 3 Novembre 2009, n.49 (Piano casa).

L'anno duemilaquindici, addì venticinque del mese di novembre, alle ore 10.00, in Genova, nel Salone del Palazzo della Città Metropolitana di Genova, si è adunato in seduta di prima convocazione il Consiglio delle Autonomie Locali della Liguria per deliberare sugli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Presiede il Presidente : Giorgio Guerello

Partecipa in qualità di Segretario : Pierluigi Vinai

Sono presenti all'esame della pratica n.27 Consiglieri.

Nominativo	Carica	Presente	Assente	Delega
Guerello Giorgio	Presidente Consiglio Genova – Presidente CAL	X		
Olivieri Pierangelo	Sindaco Calizzano – Vice	X		
Banti Egidio	Sindaco Maissana		X	
Bardini Mirko	Sindaco Montebello	X		
Berruti Federico	Sindaco Savona	X		MARTINO
Capacci Carlo	Sindaco Imperia	X		PARODI M.T.
Capurro Dario	Sindaco Recco	X		
Casalinuovo Giuseppe	Presidente Consiglio Savona		X	
Donadoni Paolo	Sindaco S.Margherita Ligure	X		
Doria Marco	Presidente ANCI	X		AMICO
Doria Marco	Presidente ANCI	X		MARTINUZZI
Doria Marco	Sindaco Città Metropolitana	X		OLIVERI
Doria Marco	Sindaco Genova	X		BERNINI
Federici Massimo	Sindaco La Spezia	X		RUGGIA
Federici Massimo	Presidente Provincia La Spezia	X		
Ferrando Mirco	Sindaco Mele	X		
Figoli Loris	Sindaco Riccò del Golfo	X		
Gazzola Fulvio	Sindaco Dolceacqua	X		
Giordano Ferdinando	Sindaco Vallecrosia	X		
Giuliano Monica	Presidente Provincia Savona	X		FERRARI
Grondona Maria Grazia	Sindaco Mignanego	X		
Il Grande Alessandro	Presidente Consiglio Sanremo		X	
Magro Claudio	Sindaco Moneglia	X		
Manfredini Paolo	Presidente Consiglio La Spezia	X		CARRO
Meanto Enrico	Presidente Consiglio Moconesi	X		
Mencarelli Milena	Presidente Consiglio Arcola	X		FONTANA
Natta Fabio	Presidente Provincia Imperia	X		
Parodi Diego	Presidente Consiglio Imperia	X		
Passino Alberto	Presidente Consiglio Albenga	X		
Zunino Renato	Sindaco Celle Ligure	X		

Il Consiglio delle Autonomie Locali

- Vista la L.R. n.1/2011;
- Visto l'art. 5, 1° comma, della L.R. 1.2.2011, n.1;

- Visto il decreto n.6 del Registro dei Decreti del Presidente del Consiglio Regionale con il quale sono stati nominati i componenti del Consiglio delle Autonomie Locali della Liguria, ai sensi della L.R. n.1/2011
- Considerato che in data 27.10.2015 è pervenuto al CAL il D.L. n.26 del 22.10.2015;
- Visto l'o.d.g. inviato ai Consiglieri in data 12 novembre 2015 prot. 24 /2015 e che in tale o.d.g. è iscritta al n.2.1) l'espressione del parere relativo al provvedimento sopraindicato;
- Sentito il Presidente

Delibera

Di formulare il parere in ordine al sopraindicato D.L. n.26 del 22.10.2015:

PREMESSE

Il presente DDL apporta modifiche alle disposizioni della legge regionale n. 49 del 3 novembre 2009 e s.m. (Piano Casa) al fine di rispondere alle esigenze rappresentate dai Comuni, dalle categorie professionali ed economiche e dagli utenti, in particolare mediante il superamento del termine di scadenza dell'efficacia della legge, l'estensione del relativo campo di applicazione e l'adeguamento di alcuni contenuti al fine di conseguire maggiore certezza applicativa. Le modifiche previste sono volte a rendere più incisiva ed efficace l'operatività della stessa legge estendendone il campo di applicazione ed innalzando alcuni parametri quantitativi, nonché introducendo nuove misure di premialità relativamente ad edifici ricadenti in aree inondabili o con suscettività al dissesto alta o molto alta in modo da favorirne la ricollocazione in zone sicure.

L'articolo 1 stabilisce l'operatività della legge senza limitazioni temporali, in attesa dell'inserimento della specifica disciplina comunale per il recupero e la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio -in sede di formazione del PUC o di variante del PUC vigente- in conformità ai principi ed alle misure di premialità stabilite dalla presente legge speciale.

L'articolo 2, specifica, al comma 1, le modalità di applicazione degli incrementi volumetrici, chiarendo che si tratta della sommatoria degli incrementi ivi previsti in rapporto alla volumetria degli edifici esistenti. Inserisce, inoltre, nel campo di applicazione degli interventi di ampliamento di edifici esistenti, delle pertinenze non eccedenti 200 metri cubi e dei cambi d'uso, al fine di rendere esplicita la possibilità di usufruire degli incrementi volumetrici previsti nell'art. 3 anche per l'ampliamento di manufatti di natura pertinenziale esistenti e non eccedenti la soglia dimensionale sopra indicata nonché per cambiare la destinazione d'uso di locali ed edifici esistenti o delle relative pertinenze; del rispetto dei requisiti igienico-sanitari, in quanto parametri da osservare in ogni caso per assicurare che gli interventi conseguano effetti di miglioramento della funzionalità degli immobili interessati anche sotto il profilo igienico-sanitario. E' aggiunta la previsione di ampliamento volumetrico anche per gli edifici di volumetria esistente compresa tra 1.000 e 1.500 metri cubi, innalzando così la soglia massima dell'incremento volumetrico realizzabile che passa da 170 metri cubi a 200 metri cubi. E' eliminato l'obbligo di osservare la superficie minima pari a 60 mq per le unità immobiliari ricavate dal frazionamento dell'edificio.

L'articolo 3 prevede modifiche all'art. 5 della legge regionale relativo ai casi di esclusione di applicabilità degli incrementi volumetrici: in primo luogo, è prevista l'eliminazione delle parole "od unità immobiliari" in quanto superflue, sostituendole con "o relative pertinenze"; sono abrogate le decurtazioni di testo riguardanti gli edifici oggetto di condono in quanto nell'Intesa Stato-Regione del 1 aprile 2009 non si rinvenivano divieti e limitazioni al riguardo; è riformulata la parte della lettera c) al fine di rendere più chiaro che nelle aree ricomprese nella pianificazione di bacino sono preclusi gli ampliamenti di cui agli artt. 3 e 4 della legge Piano Casa che superino le soglie dimensionali previste dalla norma di tale pianificazione; sono soppressi i contenuti concernenti l'esclusione dell'applicazione degli

ampliamenti volumetrici nelle aree parco (Cinque Terre, Montemarcello-Magra, Portofino, Portovenere), a fronte della considerazione che nei piani dei parchi esiste già una disciplina degli ampliamenti degli edifici esistenti; è soppressa l'esclusione degli ambiti soggetti al regime normativo delle strutture urbane qualificate (SU) del vigente PTCP, in quanto tali ambiti, sono soggetti al regime normativo di mantenimento di cui all'art. 35 delle norme di attuazione del PTCP che ammette, alle condizioni ivi indicate, gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti.

L'articolo 4 prevede modifiche all'art. 6 della legge regionale, inserendo la specificazione della possibilità di ricostruzione degli edifici oggetto di demolizione anche in più edifici, al fine di facilitarne l'inserimento paesaggistico, della possibilità di accorpamento in uno o più costruzioni di edifici che vengono demoliti in quanto suscettibili di riqualificazione, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale, così da estendere le possibilità di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, a condizione che ciò avvenga sulla base di una progettazione unitaria ed oggetto di un unico titolo abilitativo; sostituendo il rinvio al parametro della distanza tra costruzioni fissata dai piani urbanistici con la fissazione dell'univoco parametro della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti, stabilito all'art. 9 del DM 2 aprile 1968, salvo distanze inferiori stabilite dal PUC; inserendo la competenza della Regione all'approvazione delle varianti ivi indicate per effetto delle modifiche apportate con la l.r. 11/2015 alla l.r. 36/1997 nonché al contestuale rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ove trattasi di immobili vincolati.

L'articolo 5 prevede modifiche all'art. 7 della legge regionale, sopprimendo l'obbligo del rispetto delle destinazioni d'uso stabilite nel vigente strumento urbanistico comunale e inserendo la specificazione della possibilità di ricostruzione degli edifici oggetto di demolizione anche in più edifici e della possibilità di accorpamento in uno o più costruzioni di edifici che vengono demoliti, a condizione che ciò avvenga sulla base di una progettazione unitaria ed oggetto di un unico titolo abilitativo; eliminando il riferimento alle aree edificabili in base ai piani urbanistici comunali, in quanto tale espressione è fonte di incertezze applicative ed il suo mantenimento non opportuno, nonché inserendo il requisito della dotazione delle opere di urbanizzazione primaria per il lotto oggetto dell'intervento di ricostruzione e dell'obbligo per il soggetto attuatore di tale intervento della realizzazione delle eventuali ulteriori opere di urbanizzazione richieste dal Comune in misura corrispondente al carico urbanistico previsto dalla stessa iniziativa; sopprimendo il divieto di incremento volumetrico di cui al comma 1 ed il riferimento alle aree edificabili; sopprimendo le lettere a) e b) del comma 3, concernenti l'obbligo di realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata o della monetizzazione del corrispondente valore da destinare alla realizzazione di alloggi ERP; inserendo la competenza della Regione all'approvazione delle varianti ivi indicate.

L'articolo 6 introduce due specifiche premialità per l'applicazione degli artt. 6 e 7 della legge per incentivare gli interventi di demolizione di edifici esistenti ricadenti in aree inondabili in base ai piani di bacino o agli 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. Tali premialità consistono nell'innalzamento al 50 per cento della percentuale di incremento volumetrico del 35 per cento previsto per tali interventi e nell'esclusione dal computo della volumetria della nuova costruzione, da realizzarsi a seguito della demolizione dei maggiori spessori di cui all'art. 67 comma 5 della l.r. 16/2008 e s.m. per contenerne il consumo energetico.

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il provvedimento proposto appare in più parti necessitante di integrazioni e modifiche.

Occorre innanzitutto stabilire un termine di efficacia, confermando il carattere di straordinarietà della legge, e la temporaneità della deroga agli strumenti urbanistici quale elemento fondante della potestà pianificatoria dei Comuni.

Si richiede inoltre che gli interventi ammessi rivestano carattere di riqualificazione complessiva dell'edificio/unità immobiliare interessata, comprese le prestazioni energetiche.

Ai fini della potestà dei Comuni di escludere parti del loro territorio dall'applicazione del Piano Casa, si ritiene di estrema importanza che tale opzione possa essere ammessa per tutti gli interventi previsti dal D.D.L., e non solo per gli ampliamenti puntuali.

In tale fase si ritiene che i Comuni con parti del territorio ricadenti all'interno degli Enti Parco, li coinvolgano per un parere consultivo.

Ai fini della tutela idrogeologica, risulta importante che gli interventi di sostituzione edilizia e delocalizzazione avvengano senza incremento di sedime occupato da costruzioni. Per tale ragione si ritiene che debbano continuare a non essere ammessi interventi di ampliamento in quelle zone ove i piani di bacino lo escludevano.

Per tali interventi, ai fini di una più congrua aderenza alle molteplici realtà di volumi dismessi presenti nelle varie zone della regione, occorre una maggiore articolazione delle volumetrie ammesse a demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico, senza premialità per le cubature eccedenti quelle già previste.

Si ritiene infine di estrema importanza ribadire la centralità delle amministrazioni locali nella gestione dei percorsi di autorizzazione edilizia, siano essi relativi a progetti in convenzione o a conferenze dei servizi.

OSSERVAZIONI AGLI ARTICOLI DELLA L.R. n.49/2009 e ss.mm.ii.

Art.1, comma 2

Aggiungere il seguente capoverso: "La presente legge ha carattere straordinario, e le relative disposizioni hanno efficacia sino al 31 dicembre 2019.

Art.2, comma 1 lettera f

Specificare meglio la definizione di volumetria ultimata alla data del 30 giugno 2009. Fare riferimento alla presentazione della fine lavori a tale data, evitando così volumi oggetto di sanatorie successive.

Art.3, comma 1

Si richiede che venga integrato come segue:

(Ampliamento di edifici esistenti)

- 1. Sulle volumetrie esistenti non eccedenti i 1500 metri cubi, come definite all'articolo 2, a totale o prevalente destinazione residenziale, nonché sulle relative pertinenze non eccedenti 200 metri cubi, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'intero edificio interessato, **con l'obbligo di migliorarne le prestazioni energetiche globali**, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati (omissis...)*

Art.5, comma 1 lettera c

Si richiede venga riconfermata la stesura originale della L.R. 49/2009, senza modifiche.

Art.5, comma 4

Si richiede che venga modificato ed integrato come segue:

"Sentiti gli Enti Parco eventualmente interessati i Comuni, entro il termine perentorio di quarantacinque sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono individuare parti del proprio territorio nelle quali le disposizioni di cui all'articolo agli articoli 3, 6 comma 4 e 7 comma 2 non trovano applicazione per ragioni di ordine urbanistico, edilizio, paesaggistico ambientale, culturale.

Entro tale termine i Comuni possono stabilire anche la dimensione minima degli alloggi, eventualmente differenziata nei vari ambiti del proprio territorio, nonché escludere in essi la possibilità di realizzare nuove residenze."

Art.6 , comma 1

Si richiede che venga integrato come segue:

"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 **a parità di sedime occupato. Più edifici, ubicati anche in aree diverse dello **stesso** 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.(omissis...)"**

Art.6, comma 4

Si richiede che venga integrato come segue:

"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 **indetta dall'amministrazione comunale interessata, secondo l' 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.(omissis...)"**

Art.7, comma 1

Si richiede che venga integrato come segue:

"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, **a parità di sedime occupato, 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. **Nel caso di nuova funzione commerciale essa dovrà risultare conforme allo strumento urbanistico vigente. Per la parte di volumi eccedente i 10.000 mc., sino a 20.000 mc. non è previsto alcun incremento volumetrico; per la ulteriore volumetria, eccedente i 20.000 mc si dovrà operare una riduzione del 20% di volume e di sedime occupato****

- . Più edifici anche in aree diverse dello **stesso** 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. (omissis...)”

Art.7, comma 2

Si richiede che venga integrato come segue:

“Gli interventi di cui al comma 1, ove comportanti la delocalizzazione in altro sito **del territorio comunale**, possono essere assentiti soltanto se dotate delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 e s.m. (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) 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, nonché alla realizzazione delle opere di sistemazione, anche di interesse pubblico, necessarie per il superamento delle condizioni di incongruità che giustificano la delocalizzazione, **secondo quanto valutato dal Comune stesso** .”

Art.7, comma 4

Si richiede che venga integrato come segue:

“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 **indetta dall'amministrazione comunale interessata, secondo l' 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.(omissis...)”

Considerate le motivazioni soprariportate di carattere generale ed gli emendamenti all'articolato, il Cal esprime parere negativo al disegno di legge n. 26 del 22 ottobre 2015: Modifiche alla l.r. 3 novembre 2009 n.49 (Piano Casa).

Procedutosi a votazione palese per alzata di mano, con l'assistenza degli scrutatori, si constata il seguente risultato:

Presenti	N. 27
Votanti	N. 27
Voti Favorevoli	N. 13 (Grondona, Guerello, Martinuzzi, Martino, Bardini, Fontana, Ruggia, Federici, Oliveri A., Ferrando, Bernini, Passino, Carro)
Voti contrari	N. 10 (Ferrari, Olivieri P., Gazzola, Giordano, Donadoni, Magro, Capurro, Figoli, Meanto, Zunino)
Astenuti	N. 4 (Amico, Parodi D, Parodi M.T., Natta)

Il Presidente in conformità approva a maggioranza la proposta.

**DEL CHE SI E' REDATTA LA PRESENTE DELIBERAZIONE N. 8
CHE PREVIA LETTURA E CONFERMA, VIENE COSI' SOTTOSCRITTA**

F.TO IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO F.TO IL SEGRETARIO DEL CONSIGLIO
(Avv. Giorgio Guerello) (Dott. Pierluigi Vinai)

***COPIA CONFORME PER USO AMMINISTRATIVO DEL PROVVEDIMENTO ESTRATTO
DALLA RACCOLTA DEGLI ATTI ORIGINALI DEL CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE
LOCALI DELLA LIGURIA ADOTTATI NELLA SEDUTA DEL 25 NOVEMBRE 2015.***

Genova 25 NOVEMBRE 2015

***Il Segretario
Dr. Pierluigi Vinai***