

LEGGE REGIONALE 24 DICEMBRE 2019 N.RO 30 E S.M.I. "DISCIPLINA PER IL RIUTILIZZO DI LOCALI ACCESSORI DI PERTINENZA DI FABBRICATI E DI IMMOBILI NON UTILIZZATI".

GUIDA INTERPRETATIVA

La Legge Regionale 30/2019 ha inteso disciplinare il riutilizzo per usi residenziali, turistico-ricettivi, produttivi, commerciali, rurali e per servizi di "locali accessori", "pertinenze di fabbricati" anche collocali in piani seminterrati, nonché di "immobili inutilizzati" da almeno cinque anni, ovvero che risultino "diruti", con l'obiettivo di incentivare il riuso del patrimonio edilizio esistente e ridurre il consumo di suolo, incentivare l'inserimento di funzioni per lo sviluppo economico dei territori montani, di retro-costa e urbani interni, nonché favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera (art. 1).

Poiché, a distanza di anni dall'entrata in vigore della legge, vengono spesso richiesti chiarimenti sulla sua corretta applicazione, è apparso utile redigere una sintetica guida interpretativa, riassunta nelle 6 schede allegate, sui punti ancora più controversi, rimandando per il resto alle annotazioni sul testo fornite dalla Regione Liguria e rinvenibili al seguente link:

<https://www.regione.liguria.it/component/publiccompetitions/document/41548:lr-30-del-2019-testo-normativo-annotato.html?Itemid=13676>),

mentre il testo di legge attualmente in vigore, dopo le modifiche apportate con L. R 6/2/2020 n.ro 1 e con L. R. 28/12/2022 n.ro 16 è consultabile al seguente link:

<https://www.regione.liguria.it/component/publiccompetitions/document/41414:lr-30-del-2019.html?Itemid=13676> .

La presente guida si concentra sui seguenti aspetti:

- a) campo di applicazione,
- b) profili di incostituzionalità,
- c) immobili non utilizzati,
- d) altezza interna dei locali riutilizzati.

Quanto al campo di applicazione, vengono chiariti quali immobili posso essere riutilizzati nel disposto derogatorio della legge 30/2019 dovendosi ben distinguere i "locali accessori" e le "pertinenze" dagli "immobili non utilizzati". La distinzione rileva per i "locali accessori" e le "pertinenze" che, **se contigui a strada pubblica**, sono esclusi dalla possibilità di riutilizzo nel disposto della legge in argomento, qualora ricompresi nella perimetrazione disposta con la deliberazione del Consiglio Comunale n.ro 59 del 29/07/2020.

L'articolo 60 della legge regionale 28 dicembre 2022, n.ro 16 ha soppresso le parole "**rispetto alla data di entrata in vigore della presente legge**" al 2° comma dell'art. 1, lett. d) della legge regionale 30/2019, con ciò rendendo applicabile il disposto della stessa anche agli "immobili inutilizzati" che risultino privi di attività e funzioni insediate da almeno cinque anni, anche se detto periodo dovesse maturare dopo l'entrata in vigore della richiamata legge.

La Corte Costituzionale con sentenza del 17 giugno 2021 n. 124, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di tre specifiche disposizioni della legge 30 a suo tempo approvata, accogliendo tre dei nove motivi di ricorso proposti dal Governo. Due di essi sono illustrati nelle schede che seguono, il terzo riguarda i titoli edilizi richiesti per interventi di mutamento di destinazione d'uso senza opere. La corte ha ritenuto illegittima la previsione del ricorso alla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) per interventi di mutamento di destinazione d'uso nei centri storici. Dunque essi rimangono soggetti a rilascio di Permesso di Costruire o a presentazione di SCIA alternativa a Permesso di Costruire.

Sestri Levante, dicembre 2023

A CURA DELL'AREA 5
PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO E SERVIZI INFORMATICI

LOCALI ACCESSORI		SCHEDA N.RO 1
Punto 15 RET approvato con D.G.R. 316/2017	Specificazione	
<p style="text-align: center;">Superficie accessoria SA</p> <p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprendere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) i portici e le gallerie pedonali ad uso privato; 2) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze ad uso privato esclusivo; 3) le tettoie con profondità superiore a m 1,50; 4) le cantine, i ripostigli ed i relativi corridoi di servizio non compresi nel sedime della costruzione nonché quelli posti al primo piano fuori terra negli edifici a destinazione diversa dalla residenza; 5) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici; <p>le autorimesse private in struttura fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., non assoggettate a vincolo di pertinenzialità nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento</p>	<p>La lettera a) del comma 2 precisa che la legge regionale trova applicazione con riferimento a «locali accessori» la cui superficie rientra nella definizione di cui al punto 15 del Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con deliberazione della Giunta regionale 14 aprile 2017, n. 316 (di seguito RET).</p> <p>Conseguentemente, dal tenore letterale della disposizione risulta che per l'individuazione dei «locali accessori» ai fini dell'applicazione della legge regionale si deve fare riferimento ai soli «locali» la cui superficie sia qualificabile come «accessoria» in base al richiamato punto 15 del RET.</p> <p>Ciò significa che, rispetto all'elencazione esemplificativa delle superfici qualificate come accessorie dal punto 15 del RET, rientrano nel campo di applicazione della L.r. n. 30/2019 e s.m. esclusivamente le superfici ivi indicate di locali chiusi e quindi, ad esempio, le superfici di locali tecnici, cantine, ripostigli, sottotetti privi dei requisiti per l'agibilità.</p> <p>Con specifico riferimento agli edifici a destinazione residenziale, il n. 4 del punto 15 del RET qualifica come «accessoria» la "superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: [...] 4) le cantine, i ripostigli ed i relativi corridoi di servizio non compresi nel sedime della costruzione nonché quelli posti al primo piano fuori terra negli edifici a destinazione diversa dalla residenza;".</p> <p>Da tale definizione si evince che, nel caso di un edificio a destinazione residenziale, un connotato essenziale di una superficie accessoria è rappresentato dalla relativa collocazione su un sedime diverso rispetto a quello su cui si trova la costruzione.</p> <p>Conseguentemente, un locale la cui superficie sia compresa nello stesso sedime della costruzione esula dalla definizione di "locale accessorio" rilevante ai fini dell'applicazione della L.r. n. 30/2019 e s.m..</p> <p>Per quanto riguarda specificamente le autorimesse la cui superficie sia qualificabile come accessoria ai sensi del ridetto punto 15 RET, va peraltro necessariamente precisato che le stesse possono costituire oggetto di riutilizzo in applicazione della L.r. n. 30/2019 e s.m. purché non siano state realizzate ai sensi dell'art. 9 della L. n. 122/1989 o purché si tratti di autorimesse realizzate in misura eccedente rispetto alla dotazione minima di parcheggi da realizzare obbligatoriamente nei nuovi edifici ai sensi della vigente legislazione in materia.</p> <p>Sulla base di quanto sopra, non rientrano pertanto tra i «locali accessori» suscettibili di riutilizzo in applicazione della legge regionale le superfici relative a porticati, logge, balconi, tettoie, ballatoi e, in generale, le superfici accessorie non relative a locali.</p>	

PERTINENZE DI UN FABBRICATO

SCHEDA
N.RO 2

Definizione
(art. 17 L. R. 6/6/2008 n.ro 16 e s.m.i.)

Specificazione

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie utile.
2. Detti manufatti sono caratterizzati da:
 - a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
 - b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
 - c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
 - d) individuabilità fisica e strutturale propria;
 - e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.
3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo

Sono qualificabili come pertinenze solo le opere prive di autonoma destinazione e che esauriscano la loro finalità nel rapporto funzionale con l'edificio principale, così da non incidere sul carico urbanistico.

Devono avere le seguenti caratteristiche:

- un nesso oggettivo strumentale e funzionale con la cosa principale;
- il mancato possesso, per natura e struttura, di una pluralità di destinazioni;
- la non utilizzabilità economica in modo diverso;
- una ridotta dimensione;
- una individualità fisica e strutturale propria;
- l'accessione ad un edificio preesistente edificato;
- l'assenza di un autonomo valore di mercato.

LOCALI NON UTILIZZATI

SCHEDA
N.RO 3

Definizione (art 1, 2° comma, lett.d) L. R. 30/2019

Specificazione

Si intende il manufatto costituito da superficie e volume totale, come definiti rispettivamente ai punti 12 e 19 del "Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione" di cui al Regolamento Edilizio Tipo regionale approvato con deliberazione della Giunta regionale 316/2017, che risulti privo di attività e funzioni insediate da almeno cinque anni ~~rispetto alla data di entrata in vigore della presente legge,~~ * condizione da attestare da parte del proprietario mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa) e successive modificazioni e integrazioni"

12 -Superficie totale ST
Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

19 -Volume totale o volumetria complessiva
Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda

* Parole soppresse dall'art. 60 della Legge Regionale 28 dicembre 2022, n. 16.

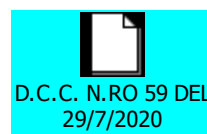
AMBITI DI ESCLUSIONE

SCHEDA
N.RO 4

Art. 4, 1° comma L. R. 30/2019

Deliberazione Consiglio Comunale n.ro 59 del
29/07/2020

1. Entro il 30 aprile 2020 [termine poi prorogato alla data del 21 luglio 2020 con ordinanza del Presidente della Giunta regionale n. 10 del 24 marzo 2020 a fronte dell'emergenza Covid-19] i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria e nel rispetto della disciplina dei piani di bacino e dei piani dei parchi, possono individuare, limitatamente al riutilizzo di locali **contigui alla strada pubblica**, parti del proprio territorio nelle quali non trovano applicazione le disposizioni della presente legge relative al **riutilizzo per l'uso residenziale dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato**, anche collocati in piani seminterrati. Con la stessa deliberazione i comuni possono individuare anche specifici ambiti del territorio comunale nei quali, in presenza di fenomeni di risalita della falda, è esclusa la possibilità di riutilizzo dei locali accessori e delle pertinenze di un fabbricato collocate in piani seminterrati. Le disposizioni della presente legge si applicano senza limitazioni a seguito della infruttuosa decorrenza del termine del 30 aprile 2020 senza che il Comune abbia assunto l'eventuale deliberazione per l'individuazione di ambiti esclusi dall'applicazione delle norme della legge medesima.



PLANIMETRIA ALLEGATA D.C.C. 59/2020



“strada”

“contiguità”

Ai fini della definizione di **strada** ci si può riferire al **Nuovo Codice della Strada** (Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285).

ART. 2 – Definizione e classificazione delle strade

1.si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

Art. 3 – definizioni stradali e di traffico

1. Ai fini delle presenti norme le denominazioni stradali e di traffico hanno i seguenti significati:

CARREGGIATA: parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine.

CONFINE STRADALE: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato. In mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

FASCIA DI PERTINENZA: striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. E' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

MARCIAPIEDE: parte della strada, esterna alla carreggiata, rialzata o altrimenti delimitata e protetta, destinata ai pedoni.

SEDE STRADALE: superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza.

contiguo agg. [dal lat. *contiguus*, dal tema di *contingere* «toccare», comp. di *con-* e *tangere* «toccare»]. – 1. Che è posto vicino ad altra cosa, in modo da avere con essa un termine (lato, ecc.) comune: due case, due orti...

Per operare l'esclusione dall'applicazione della legge occorre sostanzialmente che i locali accessori o pertinenze siano a contatto con il confine stradale (come definito dal CdS). Devono avere cioè almeno un lato o porzione di esso che collimi con la sede stradale.

LA SENTENZA DELLA CORTE COSTITUZIONALE N.RO 124/2001 (CONFORMITA' AL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO)

SCHEDA
N.RO 5

ART. 3, 1° COMMA

Il riutilizzo per gli usi di cui all'articolo 1, comma 1, di locali accessori e di pertinenze di un fabbricato, anche collocati in piani seminterrati, nonché di immobili non utilizzati, anche diruti, è ammesso in deroga alla disciplina dei vigenti strumenti e piani urbanistici comunali con esclusione della disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana di cui all'art. 4, comma 3, della l.r. 29 novembre 2018, n. 23 (Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo), ~~nonché alla disciplina del vigente Piano territoriale di coordinamento paesistico regionale, approvato ai sensi della legge regionale 22 agosto 1984, n. 39 (Disciplina dei piani territoriali di coordinamento) e successive modificazioni e integrazioni.~~ Resta comunque ferma e non derogabile la disciplina dell'Assetto Insediativo di Livello Locale del Piano territoriale di coordinamento paesistico regionale

La sentenza della Corte Costituzionale n. 124/2001 ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 3, comma 1 della l.r. 30/2019 nella parte in cui prevedeva che gli interventi di recupero dalla stessa disciplinati possano essere realizzati in deroga alla disciplina del vigente Piano Territoriale di Coordinamento paesistico regionale approvato ai sensi della l.r. 39/1994.

Per effetto della sentenza gli interventi disciplinati dalla legge in argomenti devono risultare **conformi** alla vigente disciplina del relativo assetto insediativo del P.T.C.P. (approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.ro 6/1990).

L'ALTEZZA INTERNA DEI LOCALI RIUTILIZZATI (ART. 3, 2° COMMA)

SCHEDA
N.RO 6

L'art. 3, 2° comma nel testo approvato è il seguente:

"Le opere necessarie per il riutilizzo dei locali accessori e di pertinenze di un fabbricato per gli usi di cui all'articolo 1, comma 1, devono garantire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico- sanitarie vigenti al momento della presentazione al Comune della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), della SCIA o del permesso di costruire per la loro esecuzione. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a 2,40 metri. Qualora i locali da recuperare presentino altezze interne diverse tra loro, si considera l'altezza media."

Dopo la dichiarazione di incostituzionalità dell'art. 3, comma 2, secondo periodo l.r. 30/2019, la Regione Liguria, con lettera circolare della Vice Direzione del Territorio ha fornito le precisazioni di seguito riportate:

"La previsione della riduzione a mt. 2,40 del parametro di altezza minima interna dei locali destinati alla permanenza di persone oggetto di interventi di recupero è stata ritenuta illegittima per contrasto coi principi della legislazione statale in materia (DM 5 luglio 1975), che prescrivono a tali fini il requisito di altezza minima non inferiore a mt. 2,70 (riducibili a mt 2,40 esclusivamente per i corridoi, i disimpegni, i bagni, i gabinetti e i ripostigli), fatte salve le peculiari regole per i comuni montani posti al di sopra dei mille metri sul livello del mare. A parte le eccezioni sopra richiamate, i progetti degli interventi di recupero disciplinati dalla l.r. 30/2019 devono pertanto garantire il rispetto del richiamato parametro di altezza minima interna richiesto dalla normativa statale per i locali destinati alla permanenza di persone, non risultando più operante la riduzione prevista dalla legge regionale. Al riguardo si segnala che, a seguito dell'entrata in vigore del decreto legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, i requisiti relativi all'altezza minima dei locali di abitazione stabiliti dal DM 5 luglio 1975 non trovano applicazione per gli immobili realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto ubicati nelle zone A o B di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444 o in zone assimilabili. In base all'art. 10, comma 2 del richiamato DL 76/2020 "ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli edilizi abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa

“riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti”. Per tali immobili non trova pertanto applicazione la disciplina dei requisiti di altezza minima interna oggetto della disposizione di legge dichiarata illegittima dalla sentenza costituzionale n. 124”