



Prot. n. 723970
del 23 novembre 2010

OGGETTO: Richiesta di parere in merito all'applicazione della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22

Il Comune pone dei quesiti sull'applicazione della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 (cd. piano casa della regione Marche) in riferimento a due edifici di antica costruzione siti in zona agricola - costituiti rispettivamente da un fabbricato rurale residenziale di tre piani ed un volume di pertinenza ad unico piano destinato interamente a rimessa attrezzi e prodotti agricoli - che, ai sensi dell'art. 2 della legge, i proprietari intendono abbattere e ricostruire in due di stinti corpi di fabbrica ad uso residenziale, spostati rispetto alla attuale loro posizione.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

1) nel quesito si specifica che l'edificio residenziale nel vigente PRG adeguato al PPAR "risulta inserito nel censimento dei fabbricati rurali" come "casa colonica in stato di abbandono", per la quale "sono ammessi interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia con demolizione parziale" e che pertanto "la casa può essere assoggettata alla disciplina della L.R. 22/2009, non incorrendo nel divieto previsto dalla predetta norma che riguarda soltanto gli edifici assoggettati dai P.R.G.C. a restauro e risanamento conservativo".

Ai sensi dell'art. 2, comma 1, della LR 22/2009 l'edificio può perciò essere demolito anche integralmente e ricostruito con eventuale ampliamento nei limiti del 35 per cento della volumetria preesistente che è stata demolita, a mezzo di intervento edilizio diretto senza un previo piano attuativo. In tal caso l'edificio, ai sensi del predetto comma, deve mantenere la sua destinazione residenziale.

I due edifici possono essere oggetto di intervento di "accorpamento" ai sensi dell'art. 1, comma 6, della legge. Ma in tal caso l'edificio residenziale, che rappresenta l'edificio principale, non può essere demolito ma può essere assoggettato, tramite "apposito piano di recupero", ad un intervento di ristrutturazione con accorpamento della volumetria dell'accessorio da demolire per una superficie massima di 70 metri quadrati.

In tal caso il volume dell'accessorio accorpato all'edificio principale residenziale può divenire volume a carattere residenziale;

2) l'annesso produttivo che ora è divenuto pertinenza di un edificio abitativo già rurale in stato di abbandono, in quanto tale può essere assoggettato ad un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi dell'art. 2, comma 1, della LR 22/2009 ma deve mantenere la "destinazione in atto", cioè la sua attuale natura pertinenziale. L'incremento volumetrico ad esso relativo non può essere trasferito sull'edificio residenziale. Il trasferimento della volumetria degli accessori di pertinenza sull'edificio principale è consentito soltanto nell'ambito dell'intervento di accorpamento previsto dall'art. 1, comma 6, della legge, con le modalità ed i limiti in esso indicati;

3) I volumi dei due edifici non possono essere ammessi a perequazione; non può cioè essere trasferita quota parte dell'incremento volumetrico dell'uno sull' altro. Ogni edificio può essere oggetto di un intervento di ampliamento, ai sensi dell'art. 1 della legge, o di un intervento di



demolizione e ricostruzione con ampliamento, ai sensi dell'art. 2, soltanto nei limiti del volume che esso possiede;

4) L'edificio residenziale può essere suddiviso al suo interno in più unità immobiliari. Come nota il Comune nella richiesta di parere ciò è consentito in via ordinaria nelle zone agricole ai sensi della LR n. 13/1990 e non è vietato dalla LR n. 22/2009;

5) I due edifici possono essere ricostruiti in posizione diversa da quella originaria, così come viene spiegato nell'Atto di indirizzo di cui alla DGR n. 1991/2009 nell'ultimo periodo della parte "Art.2, Avvertenza generale".

Per quanto concerne i parametri urbanistico-edilizi da osservare, occorre fare riferimento al disposto dell'art. 4, comma 1, della LR n. 22/2009, secondo il quale "gli interventi di cui alla presente legge" sono consentiti "per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi, individuati dai Comuni con l'atto di cui all'articolo 9, comma 1, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali", restando "comunque fermi" i "limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal d.m. 1444/1968, ivi inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 8, primo comma, numero 4), del decreto ministeriale medesimo".