

Prot. n. 20773
dell'8 aprile 2011

OGGETTO: Applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge regionale n. 22/09.

Il Comune chiede se quanto stabilito dall'art. 2, comma 3, della L.R. n. 22/09, come modificata dalla L.R. n. 19/10, possa essere applicato "nel caso di edifici residenziali posti in zona A realizzati prima del gennaio 1950, ma con corpi di fabbrica aggiunti in epoca successiva a tale data, riconoscibili ed individuabili, sia dal punto di vista architettonico che strutturale", facendo presente che "con i presupposti di cui sopra, l'intervento sui corpi di fabbrica di epoca recente non arrecherebbe alcuna modificazione all'edificio principale".

Ciò premesso, sulla questione, si osserva quanto segue.

L'art. 2 della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 - nel testo modificato dall'art. 3 della legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19 - al comma 3 stabilisce che "le disposizioni di cui al comma 1", cioè la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici residenziali con eventuale ampliamento fino al 30 o al 40 per cento della volumetria esistente da demolire ai sensi del comma 2, si applica anche agli "edifici residenziali, realizzati successivamente al 1° gennaio 1950, ubicati nelle zone territoriali omogenee A che presentino caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche e ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico in cui si inseriscono", precisando che in tal caso l'ampliamento è consentito "previa presentazione di un piano particolareggiato di recupero approvato dal Comune" e "nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici della zona".

L'art. 2, comma 1, della legge consente demolizioni totali o parziali degli edifici esistenti e quindi, ai sensi del comma 3, ben potrebbero essere demoliti soltanto parzialmente anche gli edifici ubicati nelle zone A e non coerenti con il contesto in cui si trovano. Tuttavia presupposto necessario per l'applicazione del predetto comma 3 è il fatto che l'edificio, e non singole sue parti successivamente aggiunte anche se riconoscibili ed individuabili, sia stato realizzato dopo il 1° gennaio 1950.

Pertanto, a parere di questo Servizio, l'art. 2, comma 3, della legge regionale n. 22/09 non può essere applicato a parti realizzate dopo il 1° gennaio 1950 su edifici residenziali preesistenti, anche se queste sono riconoscibili ed individuabili. A meno che le parti aggiunte dopo il 1° gennaio 1950 non possano essere considerate a loro volta come dei veri e propri autonomi edifici, anche se addossate o inserite in uno più antico.

Ciò va accertato dal Comune, competente all'approvazione del previsto Piano di recupero, sulla base delle concrete caratteristiche che presentano gli edifici sui quali si intende intervenire.