

Prot. n. 434634
del 7 luglio 2011

OGGETTO: Richiesta di parere in ordine alla fattibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione di edificio ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. n. 22/2009.

Il Comune chiede se possa essere rilasciato il “permesso di costruire per la demolizione di un edificio residenziale, non presente nella cartografica IGM 1892/1895, ricadente in zona ‘B2’ del vigente piano regolatore generale a seguito di variante urbanistica approvata in data 11/03/2011, e la sua ricostruzione con ampliamento del 30% su zona agricola della stessa proprietà, entro un raggio di 100 mt. dall’area di sedime dell’edificio da demolire”, anche alla luce di quanto espresso dalla Giunta regionale con la Delibera n. 1991 del 24/11/2009 che, seppur interpretativa del testo originario dell’art. 2 della L.R. n. 22/2009, dove veniva esclusa la possibilità di demolire un edificio esistente e di ricostruirlo in un’altra area, esprime delle considerazioni sulla ricollocazione nell’ambito del lotto di originaria pertinenza che potrebbero essere tutt’ora attuali

Ciò premesso sulla questione si osserva quanto segue.

L’art. 2, comma 1, della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, nel testo modificato dall’art. 3 della legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, dopo aver previsto (nel primo periodo) la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici residenziali con eventuale ampliamento nei limiti volumetrici di cui al comma 2, stabilisce (al secondo periodo) che è ammessa la loro “ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell’ambito del lotto originario, dell’area di sedime dell’edificio preesistente e della sagoma”, aggiungendo (al terzo periodo) che “nelle zone agricole il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di 100 ml dall’area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche”.

Tale norma stabilisce che nella ricostruzione l’eventuale modifica dell’area di sedime deve avvenire “nell’ambito del lotto originario”.

Il Comune deve perciò accertare, anche sulla base di quanto disposto dal proprio strumento urbanistico, se il “lotto originario” cui fa riferimento la norma coincide con la sola area di proprietà in cui è ubicato l’edificio compresa all’interno della zona B oppure con l’intera area posseduta dai proprietari dell’edificio da demolire e ricostruire e quindi anche con la parte di questa che si trova nella zona agricola.

Con l’occasione si fa notare - dato che nel quesito si fa riferimento al fatto che l’edificio da demolire non è presente nella cartografia IGM 1892/1895 e che la sua ricostruzione avverrebbe nel raggio di 100 metri dall’area di sedime preesistente - che ai sensi del predetto art. 2, comma 1, la presenza o meno nella cartografia IGM 1892/1895 e la ricostruzione nei 100 metri dall’area di sedime preesistente riguarda soltanto gli edifici residenziali che si trovano in zona agricola e non quelli che si trovano in altre zone del territorio comunale (nel caso di specie da quanto viene esposto nel quesito risulta che l’edificio che si intende abbattere e ricostruire si trova in zona di completamento “B”).

Si osserva infine che dopo le modifiche apportate dalla L.R. n. 19/10 l’art. 2, comma 1 contiene una nuova e diversa disciplina soltanto per quanto concerne la demolizione e la ricostruzione degli

edifici residenziali. Nulla è invece cambiato in proposito per quanto concerne la demolizione e la ricostruzione degli edifici non residenziali (vedi art. 2, comma 4).

Per questi resta pertanto fermo l'Atto di indirizzo laddove dispone (parte relativa a "Art. 2, Avvertenza generale") che "non è ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione, anche con ampliamento, in un'altra area" aggiungendo poi che "ovviamente l'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento potrà essere sempre ricollocato nell'ambito del lotto di originaria pertinenza (per lotto si intende il fondo su cui sorge l'edificio e non la singola particella catastale, considerato che l'estensione di quest'ultima può risultare a volte piccolissima a seguito di eventi contingenti), fatto salvo il rispetto degli altri parametri urbanistico edilizi che la disciplinano".

L'art. 2 della L.R. n. 22/09 prevede infatti per gli edifici residenziali e non residenziali consistenti ampliamenti volumetrici e modifiche della sagoma e pertanto anche per questi ultimi può essere necessaria una traslazione dell'area di sedime, che di norma è di lieve entità. Tuttavia possono essere ammesse traslazioni maggiori in presenza di giustificazioni oggettive, fondate ad esempio sulla stabilità del terreno, su una maggiore distanza dalle strade o dai corsi d'acqua, sull'allontanamento da industrie nocive, ecc.