

Prot. 505048
del 10 agosto 2011

OGGETTO: Corretta interpretazione dell'art. 2 della L.R. n. 22/2009 - Demolizione e ricostruzione di un accessorio privo di impianti termici.

Il Comune chiede un parere in merito alla percentuale di ampliamento ammissibile per un intervento di demolizione e ricostruzione di un accessorio “con destinazione non residenziale (magazzino di pertinenza della residenza), ubicato all'interno di un'area del Piano di Fabbricazione vigente con destinazione urbanistica ‘Vr’ Verde di Rispetto” e “privo di impianti termici, quindi non soggetto ad alcun consumo dal punto di vista energetico”.

In particolare **il Comune** chiede se sia possibile “utilizzare il comma 6 dell'art. 2, e quindi calcolare l'incremento in base alla volumetria e non in base alla s.u.l.” e se sia possibile “utilizzare l'incremento previsto dal comma 6 dell'art. 2, nel limite massimo del 40%, così come previsto dal punto b del comma 2 dell'art. 2, non potendo fare riferimento nel caso specifico, alla differenziazione prevista in base al miglioramento energetico”.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

In base a quanto stabilito dall'art. 12 delle disposizioni preliminari al codice civile “nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, e dalla intenzione del legislatore”.

Nel caso in cui il testo di una legge dia luogo a dubbi interpretativi, si deve pertanto ricercare quale sia stata l'intenzione del legislatore preferendo, fra le diverse interpretazioni ugualmente legittime, quella più aderente a tale intenzione.

L'intenzione del legislatore regionale - con la L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 e soprattutto con la successiva L.R. 21 dicembre 2010, n. 19, che ha ampliato i casi di intervento previsti dalla prima legge - è stata indubbiamente quella di favorire nel più ampio modo possibile l' ampliamento e la demolizione e ricostruzione, con eventuale ampliamento, degli edifici residenziali e non residenziali ubicati nel territorio della Regione Marche, “per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”, come è scritto a chiare lettere nel titolo della legge stessa.

La legge regionale n. 22/09, come modificata dalla legge regionale n. 19/10, in nessuna delle sue norme (si veda in particolare l'art. 4, commi 5 e segg.) esclude dagli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con ampliamento gli edifici che per le loro caratteristiche oggettive e per la loro destinazione d'uso non sono soggetti al rispetto dei limiti del D.Lgs. 192/2005 o alla versione sintetica del protocollo ITACA Marche, ma, anzi, all'art. 2, comma 4, indica espressamente gli edifici non residenziali “non soggetti al rispetto dei limiti imposti dal d.lgs. 192/2005” come oggetto degli interventi di demolizione e ricostruzione, con ampliamento, ai sensi del medesimo articolo.

Ciò significa che i predetti edifici debbono essere soggetti alla stessa disciplina degli edifici che sono soggetti a tali limiti e possono essere ampliati e demoliti e ricostruiti con le stesse modalità e percentuali di ampliamento per questi previste.

Pertanto quando un edificio non è soggetto ai limiti del D.Lgs. n. 192/2005, può essere ampliato del 20 per cento della volumetria o della superficie utile lorda esistente, a seconda dei casi (vedi art. 1 della legge) oppure può essere demolito e ricostruito con l'ampliamento del 30 per cento della volumetria o della superficie utile lorda da demolire, a seconda dei casi (vedi art. 2 della legge).

Se il medesimo edificio non è soggetto nemmeno alla versione sintetica del protocollo ITACA Marche e quindi il suo proprietario, per motivi oggettivi e indipendenti dalla sua volontà, non può operare la scelta consentita dall'art. 2, commi 2 e 5 della legge, può essere ampliato fino al 40 per cento della volumetria o della superficie utile lorda da demolire, a seconda dei casi

L'art. 2 della L.R. n. 22/09 stabilisce infine che la percentuale di ampliamento si deve calcolare in rapporto alla volumetria esistente da demolire, per quanto concerne gli edifici residenziali (comma 2), e gli edifici non residenziali che si trovano in una zona omogenea diversa da quelle a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola di cui al d.m. 1444/1968 (comma 6), mentre si deve calcolare in rapporto alla superficie utile lorda da demolire, per quanto concerne gli edifici non residenziali che si trovano in una zona omogenea "a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola di cui al d.m. 1444/1968"(comma 5).