

Prot. n. 122741
del 3 marzo 2011

OGGETTO: Applicazione della legge regionale n. 22/09, come modificata ed integrata dalla legge regionale n. 19/2010. Richiesta di parere.

Il Comune pone dei quesiti sull'applicazione dell'articolo 2, commi 1 e 2, della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 - come modificata ed integrata dalla L.R. 21 dicembre 2010, n. 19 - in relazione a quanto stabilito dal successivo art. 4, comma 5, lett. g), nonché sull'applicazione dell'art. 2, comma 8, in riferimento a quanto previsto dall'art. 1, commi 6 e 8.

In ordine al primo quesito **Il Comune** "richiede conferma della giusta interpretazione della norma che, in riferimento all'enunciato di cui sopra vuole salvaguardare ogni bene storico culturale extraurbano ed urbano di cui al punto 3 dell'art. 15" del P.P.A.R. "che sia riportato nella cartografia dell'IGM 1892/1895, salvo verifica puntuale del bene e delle sue caratteristiche. Ciò a significare che in caso di verifica negativa l'immobile che, pur essendo riportato nella cartografia IGM 1892/1895, abbia perso nel corso degli anni le sue caratteristiche architettoniche originarie così come la sua originaria ubicazione e/o dimensione, non debba essere escluso dall'applicazione della legge".

In ordine al secondo quesito ritiene che "l'enunciato dell'art. 2, comma 2, fa pensare che per edificio con destinazione residenziale, secondo quanto precisato all'art. 5, comma 5 bis, 'per destinazione in atto si intende quella legittimata alla data della domanda', s'intenda non soltanto l'abitazione propriamente detta, ma anche tutti gli accessori strettamente connessi all'alloggio stesso, ed in particolare anche separati dal fabbricato principale, come nel caso di annessi non più utilizzati per la conduzione del fondo e già suscettibili di trasformazione urbanistica ex legge 10/77 e ss.mm.ii."

Ciò premesso, sui quesiti che sono stati posti si osserva quanto segue.

La LR n. 22/09, come modificata ed integrata dalla LR n. 19/10, all'art. 2, comma 1, stabilisce che è consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali che necessitano di essere rinnovati e adeguati sotto il profilo della qualità architettonica, con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire, "con esclusione di quelli ubicati in zona agricola e presenti nella cartografia IGM 1892/1895".

La legge, all'art. 4, comma 5, lett. g) dispone poi che "fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 1", per gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3 e 40 delle NTA del PPAR, nonché dell'articolo 15, comma 2, della L.R. n. 13/1990 sottoposti a restauro e risanamento conservativo gli interventi da essa previsti non sono ammessi, aggiungendo che per i Comuni privi di strumento urbanistico adeguato al PPAR il divieto di applicazione è riferito agli edifici presenti nella carta IGM 1892/1895.

Dal combinato disposto dei due articoli risulta che gli "edifici residenziali" ubicati in zona agricola e presenti nella cartografia IGM 1892/1895 non possono essere demoliti e ricostruiti ai sensi dell'art. 2, comma 1, anche se nel corso del tempo hanno perduto le loro caratteristiche architettoniche e non sono stati pertanto censiti dai Comuni ai sensi degli artt. 15, comma 3, e 40

delle NTA del PPAR, nonché dell'art. 15, comma 2, della LR n. 13/1990, con la loro sottoposizione a interventi di restauro e risanamento conservativo secondo quanto disposto da tali norme.

Non si può quindi condividere l'interpretazione sostenuta **dal Comune** nel suo quesito e sopra riportata.

E' vero che ciò non ha molta logica in considerazione del fatto che con i predetti artt. 2, comma 1, e 4, comma 5, lett. g) si intendono proteggere edifici aventi valore storico-architettonico e che quindi non si comprende il senso di tutelare edifici che, pur esistenti alla fine del XIX secolo, hanno poi perduto le loro caratteristiche o che già all'epoca non avevano alcun valore. Tuttavia la lettera della legge è chiara e, a parere dello scrivente, non consente diverse interpretazioni. In sostanza il legislatore regionale del 2010 non ha mostrato fiducia nei censimenti effettuati dai Comuni, dando prevalenza a ciò che risulta dalle cartografie storiche.

In proposito si osserva comunque che un edificio che è presente nella cartografia 1892/1895 ma che ha poi perduto la sua originaria ubicazione, essendo stato ricostruito in un altro sito, non è da considerare come un edificio presente in tale cartografia ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 1, della LR n. 22/09.

Per quanto concerne il secondo quesito, si concorda con l'interpretazione data **dal Comune**, tenendo presente che essa va riferita allo "accorpamento" previsto dall'art. 1, comma 6, della legge, ora possibile anche con gli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 2, comma 8.

L'art. 5, comma 5 bis, della legge n. 22/09 (come modificato dall'art. 5, comma 3, della L.R. n. 19/10) stabilisce infatti che "ai fini della presente legge per destinazione in atto si intende quella legittimata alla data della domanda di cui al comma 1" e, cioè, alla data in cui viene inoltrata al Comune domanda di titolo abilitativo edilizio o presentata la D.I.A. o presentato il Piano di recupero di iniziativa privata (vedi art. 9, comma 2) necessari per effettuare un intervento previsto dalla legge stessa.

Fra gli interventi previsti dalla legge vi sono anche quelli di "accorpamento" di cui all'art. 1, comma 6 (sul punto vedi anche quanto spiegato in proposito nell'Atto di indirizzo" di cui alla DGR n. 1991 del 24/11/2009, pubbl. nel BUR n. 115 del 4/12/2009).

Pertanto la destinazione in atto, ai sensi dell'art. 5, comma 5 bis, concerne sia l'abitazione propriamente detta sia gli accessori che a questa si intendono "accorpate" con le modalità e nei limiti di cui all'art. 1, comma 6.