

Prot. 300387
del 7 maggio 2012

OGGETTO: Legge regionale 22 ottobre 2009, n. 22 e ss.mm.ii. – Quesito in merito alla corretta applicazione dell'art. 4, comma 5 bis.

Il Comune, Ente che “dispone di Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R.”, chiede quale sia la corretta applicazione dell'art. 4, comma 5 bis della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, per un intervento di demolizione e ricostruzione di un “fabbricato rurale isolato, situato parte in zona di tutela integrale del P.P.A.R. da corso d'acqua (sponda dx torrente Vibrata) ed inoltre in parte rappresentato nella carta IGM 1892/1895 in scala 1:25.000”, tenuto conto “che l'impianto originale della costruzione è stato gravemente manomesso tra gli anni 1950-1960 con ampliamenti discontinui” e che “le murature in pietrame disordinato che costituiscono e tipizzano il nucleo iniziale, presentano gravi deficienze di resistenza e coerenza”, tanto da renderne oltremodo difficoltoso e dispendioso il recupero.

Chiede pertanto se gli interventi negli ambiti di tutela integrale “possono essere ammessi prescindendo dalle altre limitazioni (ad es. quelle del comma 1 dell'art. 2 ‘interventi di demolizione e ricostruzione’)”.

Prescindendo dal caso specifico che ha dato occasione alla richiesta di parere, che questa P.F. “Urbanistica ed Espropriazione” non conosce e sul quale non può comunque pronunciarsi (vedi [D.G.R. n. 769 del 27/06/2006](#), pubbl. nel B.U.R. n. 70 del 07/07/2006), sulla questione in termini di carattere generale si osserva quanto segue.

L'art. 4, comma 5 bis, della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 – introdotto dall'art. 4, comma 10, della L.R. 21 dicembre 2010, n. 19 – stabilisce che “negli ambiti di tutela integrale definiti dal PPAR o dalle disposizioni dei piani regolatori comunali ad esso adeguati sono ammessi gli interventi di ampliamento nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con i limiti di cui all'articolo 1, comma 1”.

In pratica la norma stabilisce che nei predetti ambiti di tutela per gli edifici residenziali e non residenziali sia gli interventi di ampliamento di cui all'art. 1 sia gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui all'art. 2, possono essere realizzati soltanto nei limiti del 20 per cento della volumetria esistente o della volumetria esistente da demolire, così come è stabilito dall'art. 1, comma 1 della legge per l'ampliamento degli edifici residenziali.

L'art. 4, comma 5 bis, stabilisce poi che “in quest'ultimo caso”, cioè nel caso di demolizione e ricostruzione, “il nuovo edificio deve occupare almeno la metà dell'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche” In proposito si osserva che tale disposizione concerne soltanto gli edifici che vengono demoliti e ricostruiti all'interno degli “ambiti di tutela integrale”. Se un edificio può essere ricostruito al di fuori dell'ambito di tutela integrale in cui si trova (nelle zone agricole la ricostruzione degli edifici residenziali può avvenire entro un raggio di 100 metri dall'area di sedime preesistente, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge) naturalmente non è più soggetto ad essa.

Nel rispetto dei limiti e delle condizioni di cui all'art. 4, comma 5 bis, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con ampliamento effettuati negli ambiti di tutela integrale definiti dal PPAR o dalle disposizioni dei PRG ad esso adeguati devono però essere eseguiti anche rispettando quanto stabilito in proposito dagli articoli 1 e 2 della legge.

L'art. 2, comma 1, della L.R. n. 22/09 come modificata dalla L.R. n. 19/10 stabilisce, fra l'altro, che nelle zone agricole non è possibile demolire e ricostruire gli edifici residenziali "presenti nella cartografia IGM 1892/1895". Se l'edificio è presente solo in parte in tale cartografia, potrà essere soggetto ad abbattimento e ricostruzione soltanto per la parte non cartografata.

Probabilmente tale prescrizione non è molto logica, poiché con essa il legislatore del 2010 intendeva tutelare gli edifici di pregio presenti nelle zone agricole ma non ha tenuto conto del fatto che questi erano già tutelati ai sensi dell'art. 4, comma 5, lett. g) della stessa L.R. n. 22/09 tramite gli elenchi ed i censimenti di cui agli articoli 15, comma 3 (rectius: art. 15, secondo comma, punto n. 3) e 40 delle NTA del PPAR e di cui all'art. 15, comma 2, della L.R. n. 13/1990, senza contare inoltre che le carte IGM 1892/1895 sono di difficile lettura e sono state redatte per scopi militari e non certo paesistici o ambientali. Tuttavia fino a quando non sarà modificata o abrogata non se ne può prescindere.

Si osserva comunque che non possono essere considerati "presenti nella cartografia IGM 1892/1895" edifici che non si trovano sull'esatto luogo da questa indicato o edifici che pur presenti in questa, per cause naturali o umane (ad es. terremoti, inondazioni, frane, incendi, eventi bellici, ordini delle pubbliche autorità, libera scelta dei proprietari) sono stati poi distrutti o abbattuti ed integralmente ricostruiti. Questo è comunque un accertamento di merito che deve essere effettuato caso per caso ed opportunamente motivato dagli Uffici comunali tenuti a rilasciare il titolo abilitativo edilizio per l'intervento di demolizione e ricostruzione che viene richiesto.