

Prot. 356255  
del 9 giugno 2011

**OGGETTO: Piano casa ed immobili con destinazione d'uso non compatibile con la normativa di zona urbanistica - Demolizione e ricostruzione di immobile ad uso non residenziale.**

**Il Comune** chiede se possa essere assentito un intervento consistente nella demolizione e successiva ricostruzione, con ampliamento del 40 per cento dell'attuale consistenza, di un edificio con destinazione d'uso a laboratorio artigianale inserito all'interno di un'area soggetta a piano attuativo di iniziativa privata, con destinazione residenziale, e la cui "destinazione d'uso attuale a laboratorio artigianale è incompatibile con le previsioni del medesimo piano", mantenendo la destinazione d'uso a laboratorio artigianale dell'intero complesso.

Ciò premesso, in termini di carattere generale e prescindendo dal caso specifico che ha dato origine al quesito, che questo Servizio non conosce e sul quale comunque non può pronunciarsi (vedi [D.G.R. n. 769 del 27/6/2006](#), pubbl. nel B.U.R. n. 70 del 7/7/2006), sulla questione si osserva quanto segue.

Il quesito concerne la possibilità di demolire e ricostruire con l'ampliamento del 40% dell'attuale consistenza e senza modifica della sua destinazione d'uso, un edificio a destinazione non residenziale ubicato in zona residenziale e la cui attuale destinazione non è compatibile con la destinazione di zona.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali e non residenziali, con eventuale ampliamento della volumetria o della superficie utile lorda da demolire, a seconda dei casi, sono disciplinati dall'art. 2 della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come integralmente modificati dall'art 3 della legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19.

Tale articolo al comma 4 stabilisce: "è consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici non residenziali che necessitano di essere rinnovati ed adeguati sotto il profilo della qualità architettonica o della sicurezza antisismica. Gli interventi di cui al presente comma devono migliorare la sicurezza antisismica ai sensi del d.m. 14 gennaio 2008 in caso di demolizione e ricostruzione parziale, conseguire l'adeguamento sismico in caso di demolizione e ricostruzione totale, migliorare la sostenibilità energetico-ambientale degli edifici stessi ai sensi del comma 1 fatta eccezione per quelli non soggetti al rispetto dei limiti imposti dal d.lgs. 192/2005".

L'art. 2, al comma 5, dispone poi che "l'eventuale ampliamento degli edifici di cui al comma 4, ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola di cui al D.M. n. 1444/1968, è consentito, nel rispetto della normativa statale e regionale in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro", nei limiti del 30 o del 40 per cento della superficie utile lorda da demolire, nei casi di cui alle lettere a) e b) del comma stesso.

L'art. 2, al comma 6, stabilisce invece che "per gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quelle di cui al comma 5, purché conformi alla destinazione di zona in cui sono ubicati, gli ampliamenti sono consentiti nei limiti di cui al comma 2", e cioè nei limiti del 30 o del 40 per cento della volumetria esistente da demolire, nei casi di cui alle lettere a) e b) di quest'ultimo comma.

Dalle disposizioni di tali commi deriva che:

- ai sensi del vigente art. 2, comma 5, della L.R. n. 22/09 un edificio non residenziale ubicato nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola ai sensi del D.M. n. 1444/1968 può essere demolito e ricostruito, con l'ampliamento previsto alle lettere a) e b) del medesimo comma a seconda dei casi e senza modifica della sua destinazione d'uso, prescindendo dalla conformità alla destinazione della zona in cui è ubicato;
- ai sensi del vigente art. 2, comma 6, un edificio non residenziale ubicato in zone omogenee con destinazione diversa da quelle di cui al comma 5, può essere demolito e ricostruito, con l'ampliamento previsto alle lettere a) e b) del comma 2 a seconda dei casi e senza modifica della sua destinazione d'uso, solo se è conforme alla destinazione della zona in cui è ubicato.