

Prot. 291999
del 3 maggio 2012

OGGETTO: Quesiti sull'applicazione della legge regionale n. 22/2009.

Il Comune con nota a firma congiunta del Sindaco e del Responsabile dell'Ufficio Tecnico pone due quesiti sull'applicazione della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, e successive modificazioni, in ordine ai quali si osserva quanto segue :

QUESITO N. 1

Il Comune osserva che “la legge regionale n. 22/2009, all'art. 4, comma 7, dispone che gli ampliamenti relativi alle strutture ricettive ricadenti nell'ambito dell'applicazione della L.R. 9/2006, restano disciplinati dall'art. 19 della legge medesima” e che “da una prima lettura sembrerebbe che gli interventi di ampliamento relativi alle strutture ricettive disciplinate dalla L.R. n. 9/2006 fossero esclusi dall'applicazione del c.d. Piano Casa” con la conseguenza che in tal modo “un'intera categoria di edifici non potrebbe usufruire dei benefici” di questo.

L'Ufficio Tecnico comunale non è però di questo avviso, in quanto ritiene che “se il legislatore avesse voluto escludere le strutture ricettive dall'ambito di applicazione del c.d. Piano Casa si sarebbe limitato a dire: Le strutture ricettive di cui alla L.R. 9/2006 non rientrano nell'ambito di applicazione della presente legge” mentre “il citato comma 7 dell'art. 4 della legge 22/2009 recita: “...gli incrementi volumetrici restano disciplinati dall'art. 19...”.

Osserva in proposito che “all'art. 19 della L.R. 9/2006 gli ampliamenti volumetrici sono disciplinati dal solo comma 4 mentre l'intero articolo regola l'intera disciplina urbanistica” e ritiene pertanto che l'art. 4, comma 7 della L.R. n. 22/2009 richiami soltanto il comma 4 dell'art. 19 della L.R. n. 9/2006.

Si concorda sul fatto che la normativa della L.R. n. 22/09, come modificata ed integrata dalla L.R. n. 19/10, si applica anche “per gli edifici e gli impianti esistenti delle strutture ricettive ricadenti nell'ambito di applicazione della l.r. 11 luglio 2006, n. 9 (testo unico delle norme regionali in materia di turismo)”- cioè sia per le strutture ricettive alberghiere di cui all' art. 10 della legge sia per le strutture ricettive all'aria aperta di cui al successivo art. 11 – ma essa si applica con le modalità stabilite dal suo articolo 4, comma 7.

Ciò significa che gli incrementi volumetrici ammissibili sono quelli previsti dall'art. 19, comma 4, della L.R. n. 9/2006 e che nelle “strutture ricettive alberghiere di cui al capo I del titolo II della l.r. 9/2006” – cioè negli “alberghi”(art. 10, comma 3), nelle “residenze turistico-alberghiere” (art. 10, comma 4) e negli “alberghi diffusi” (art. 10, comma 5) – “nel caso di ristrutturazione edilizia o urbanistica con demolizione e ricostruzione secondo le procedure” del predetto articolo 19 l'incremento volumetrico che può essere raggiunto è elevato “sino al 35 per cento rispetto al volume preesistente”.

Ciò significa anche che i piani particolareggiati necessari nei Comuni costieri ed i piani di recupero necessari negli altri Comuni, ai sensi dell'art. 19, comma 3, della L.R. n. 9/2006, “possono essere anche di iniziativa privata”, come specifica l'ultimo periodo del comma 7 dell'art. 4.

Tuttavia le disposizioni dell'art. 19 della legge regionale n. 9/2006, come richiamate ed integrate dall'art. 4, comma 7, della legge regionale n. 22/2009, a parere dello scrivente sostituiscono quanto stabilito dagli articoli 1 e 2 della L.R. n. 22/09 sugli interventi di ampliamento e su quelli di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento, ma non sostituiscono tutte le altre

disposizioni della L.R. n. 22/09 e ss.mm.ii. sulle deroghe ed i limiti cui sono assoggettati gli interventi edilizi da questa previsti, dato che altrimenti si avrebbe una ingiustificata disparità di trattamento fra gli edifici non residenziali rappresentati dalle strutture ricettive e tutti gli altri edifici non residenziali che possono usufruire degli interventi previsti dalla medesima L.R. n. 22/2009, come osserva correttamente il Comune nel suo quesito.

Pertanto, a parere dello scrivente, anche alle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui al capo I del titolo II della L.R. n. 9/2006, che utilizzano la normativa della legge regionale n. 22/2009 e successive modificazioni nel periodo di tempo in cui questa è in vigore, sono applicabili le disposizioni generali di questa che vanno ad integrare le disposizioni dell'art. 19 della L.R. n. 9/2006 e, cioè: l'articolo 1, commi 7-8-8 bis; l'articolo 1 bis sul recupero dei sottotetti; l'art.2, commi 7 e 8; l'intero articolo 4 (Ambito di applicazione); gli articoli 5 (Procedimento), 6 (Riduzione del contributo di costruzione), 7 (Controlli e sanzioni) e 9 (Norme transitorie e finali).

QUESITO N. 2

In ordine al disposto dell'art. 4, comma 1, della L.R. 19/2010 che "ha modificato il 1° comma dell'art. 4 della L.R. 22/09 consentendo l'applicazione dei benefici di cui alla Legge in argomento oltre che agli edifici ultimati alla data del 31.12.2008 anche a quelli in corso di ristrutturazione" alla stessa data, l'Ufficio tecnico comunale ritiene che "il volume da computare ai fini dell'applicazione dei benefici di cui alla L.R. 22/2009 e successive mm.ii. è quello esistente compreso l'ampliamento autorizzato", dato che "diversamente risulterebbe inutile la modifica con l'art. 4, comma 1, della L.R. 19/2010 in quanto è evidente che un fabbricato in corso di ristrutturazione alla data del 31.12.2008 è esistente alla stessa data".

Per affrontare la questione, a parere dello scrivente, occorre fare riferimento a quanto disposto dall'art. 4, comma 2, ultimo periodo della L.R. n. 22/09, come sostituito dall'art. 4, comma 2, della

L.R. n. 19/2010, secondo il quale "gli ampliamenti previsti dalla presente legge possono essere realizzati in aggiunta agli incrementi volumetrici eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici generali comunali e non ancora utilizzati dagli aventi diritto".