

Prot. n. 65742  
del 1 febbraio 2012

**OGGETTO:** Quesito sull'applicazione della L.R. n. 22/2009 e s.m.i.

**Il Comune** osserva che l'art. 1 della legge regionale n. 22/2009 prevede per gli edifici residenziali con superficie inferiore ai mq 80 la possibilità di realizzare un ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile netta prevista dall'art. 16, comma 3, della legge n. 457/1978, ma che l'art. 2, nel disciplinare gli interventi di demolizione e ricostruzione, non richiama espressamente tale possibilità.

Chiede quindi "se un fabbricato residenziale della superficie totale lorda inferiore a mq 80 può essere oggetto di intervento di demolizione con ricostruzione ed ampliamento fino al raggiungimento della superficie utile prevista dalla legge 457/78 (mq 95)".

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

La legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata principalmente dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, detta delle disposizioni di carattere speciale che, in deroga alle ordinarie disposizioni di legge in materia urbanistico-edilizia, consente per un determinato periodo di tempo ("fino all'entrata in vigore della legge organica per il governo del territorio e comunque non oltre il 31 dicembre 2013": art. 12, comma 1, della L.R. 23.11.2011, n. 22, che ha modificato il precedente termine del 30 giugno 2012, stabilito dall'art. 9, comma 1, della L.R. n. 19/2010) di poter eseguire interventi di ampliamento (vedi art. 1) o di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento (vedi art. 2), entro i limiti di volume e di superficie utile lorda dalla stessa previsti, degli edifici residenziali e non residenziali ultimati alla data del 31 dicembre 2008 oppure in corso di ristrutturazione alla stessa data (vedi art. 4, comma 1, come modificato dall'art.4, comma 1, della L.R. n. 19/2010).

L'art.1, comma 2, della L.R. n. 22/09 esprime l'obiettivo di ampliare i mini-edifici residenziali, cioè quelli che hanno una superficie complessiva inferiore a 80 mq, consentendo loro di raggiungere una superficie di 95 mq oltre a 18 mq per autorimessa o posto macchina, come stabilisce l'art. 16, comma 3, della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed è indubbio che ciò può essere conseguito anche mediante un intervento di demolizione e ricostruzione.

L'art. 2 non richiama espressamente il disposto dell'art. 1, comma 2 relativo all'ampliamento degli edifici residenziali aventi una superficie complessiva inferiore a 80 mq ma ciò non significa, vista la predetta volontà legislativa di poter procedere al loro ampliamento fino a 95 e 18 metri quadrati, che tale fattispecie non rientri fra gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 2 anche perché, in molte situazioni pratiche, sarà più facile demolire e ricostruire un mini-edificio piuttosto che ampliarlo.

Come nell'ambito dell'art. 1, comma 2, il predetto obiettivo può comportare un ampliamento dell'edificio oltre il limite del 20 per cento della volumetria esistente (vedi quanto spiegato in proposito nella parte relativa allo "Art. 1, comma 2" dell'Atto di Indirizzo di cui alla D.G.R. n. 1991 del 24/11/2009, in B.U.R. n. 115 del 04/12/2009), anche nell'ambito dell'art. 2 esso può



comportare un ampliamento dell'edificio oltre il limite del 30 o del 40 per cento della volumetria esistente.

Una situazione simile si verifica pure negli ambiti di tutela integrale con il disposto dell'art. 4, comma 5 bis laddove, a parere dello scrivente, il richiamo espresso ai limiti di cui all'art. 1, comma 1, non impedisce di applicare quanto stabilito dall'art. 1, comma 2, essendo questo coerente con la volontà legislativa di poter consentire ai predetti mini-edifici di poter raggiungere i limiti di superficie previsti dall'art. 16, comma 3, della legge n. 457/1978.