



Prot. n. 336852
del 28 maggio 2010

OGGETTO: Applicazione della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 - Richiesta di chiarimenti.

Il Comune chiede "un chiarimento relativamente al contenuto dell'art. 4 comma 7 della L.R. n. 22/2009 nonché dell'art. 2.2 della medesima, per dare risposta ad un utente, proprietario di un immobile a destinazione alberghiera attualmente in esercizio, ricadente in zona omogenea B, che applicando la normativa di cui alla L.R. 22/2009 intende effettuare un intervento consistente nella demolizione e ricostruzione con incremento del 35% (protocollo Itaca) dell'edificio e cambio di destinazione a residenziale". Dopo aver premesso che secondo il vigente PRG **del Comune** è consentito sia l'intervento di demolizione e ricostruzione, sia il cambio d'uso a residenziale", **il Comune** rileva che pur considerando che il comma 7 dell'art. 4 della L.R. n. 22/2009 "intende solo precisare che per gli immobili ricadenti nell'ambito di applicazione della L.R. n. 9/2006 l'incremento consentito del 20% previsto dalla citata legge, in caso di demolizione e ricostruzione viene aumentato", nel periodo di validità della L.R. n. 22/2009, "sino al 35%, rimane comunque il dubbio interpretativo rispetto all'art. 2.2 dove si afferma "E' consentito il mutamento di destinazione d'uso degli edifici non residenziali, ubicati nelle zone omogenee B o C di cui al D.M. 1444/1968 non più utilizzati per finalità produttive prima del 1° gennaio 2007, a condizione che esso sia compatibile con la destinazione di zona prevista dagli strumenti urbanistici ... (omissis)".

Osserva infatti che se "con il termine 'finalità produttive' la Legge Regionale vuole intendere non esclusivamente attività industriali/artigianali ma in senso lato anche tutte le attività commerciali/ricettive, come sembrerebbe indicare anche 'l'atto di indirizzo interpretativo della LR 22/2009', l'albergo in questione per poter essere oggetto di cambio di destinazione a residenziale con ampliamento del 35%" dovrebbe "aver cessato l'esercizio dal 10 gennaio 2007" e che pertanto, alla luce di tali considerazioni, "si dovrebbe rispondere al cittadino che l'intervento edilizio contemplante l'incremento ammesso dal Piano Casa e contestuale cambio di destinazione d'uso da albergo a residenza, può essere consentito solo se l'attività risulta cessata alla data del 1° gennaio 2007".

Questo Servizio Governo del territorio concorda con le sopra esposte argomentazioni **del Comune** e con la conclusione **cui il Comune** giunge.

Infatti l'art. 4, comma 7, della L.R. n. 22/2009 fa riferimento a strutture ricettive alberghiere in attività, dato che mantiene fermo il disposto dell'art. 19 della L.R. 11 luglio 2006, n. 9, che è rivolto a disciplinare interventi edilizi con aumenti volumetrici, anche in deroga alla vigente normativa in materia, su strutture ricettive alberghiere per permetterne il mantenimento o il miglioramento della qualità ricettiva e, quindi, per permetterne la continuazione dell'attività, come si desume dal suo comma 5, dove è specificato che "le strutture in cui sono stati realizzati gli interventi in deroga sono vincolate alla specifica destinazione turistico-ricettiva per venti anni decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori".

L'art. 4, comma 7, della L.R. n. 22/2009 si limita ad intervenire sul disposto dello art. 19 della L.R. n. 9/2006 aumentando gli incrementi volumetrici da questo consentiti, dal 20 al 35 per cento del volume preesistente, e specificando che "i piani particolareggiati ed i piani di recupero di cui al citato articolo 19 possono essere anche di iniziativa privata".



Qualora invece si intenda abbattere e ricostruire un edificio non residenziale (quale è anche un edificio destinato ad albergo) che si trovi in zona omogenea "B" del territorio comunale, con l'aumento volumetrico previsto dall'art. 2 della L.R. n. 22/2009 e con contestuale cambio di destinazione d'uso, occorre, ai sensi del comma 2 di tale articolo, non solo che il cambio di destinazione sia compatibile con la destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico ma anche che esso non sia più utilizzato per finalità produttive alla data del 1° gennaio 2007.

L'attività ricettiva alberghiera è un'attività produttiva, soggetta ad una specifica autorizzazione ed esercitata in forma di impresa (vedi art. 14, comma 1, della L.R. n. 9/2006).