

Prot. n. 138759
del 10 marzo 2011

OGGETTO: Quesiti in merito all'applicazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla L.R. 21 dicembre 2010, n. 19.

Il Comune pone dei quesiti sull'applicazione degli articoli 1 bis e 2, comma 1, della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, in ordine ai quali si osserva quanto segue:

Art. 1 bis (Recupero dei sottotetti)

Si chiede se “per il conteggio degli oneri concessori la tariffa da applicare è quella della nuova costruzione, in quanto il recupero è equiparato all'ampliamento” e se “occorre decurtare eventuali oneri già pagati originariamente per la costruzione dei sottotetti in oggetto”.

L'art. 1 bis della L.R. n. 22/09 consente, alle condizioni ivi indicate, di poter recuperare a fini abitativi un piano sottotetto già esistente e quindi il relativo intervento edilizio, a parere di questo Servizio, va di norma equiparato ad un intervento di ristrutturazione edilizia più che ad un intervento di nuova costruzione.

In presenza di un intervento di ristrutturazione edilizia si dovrà pagare la quota di contributo di costruzione per questo prevista (si veda l'art. 16, comma 10, del DPR n. 380/2001 nonché la Tabella “F” del Regolamento regionale n. 6 del 23 luglio 1977). Se ne ricorrono le condizioni può applicarsi uno dei casi di esonero dal contributo di costruzione di cui all'art. 17, comma 3, lett. a) e b), del DPR n. 380/2001;

Art. 2, comma 1 (Demolizione e ricostruzione)

Si chiede se “in zona agricola nel caso di un fabbricato costituito da più unità aggregate, di rilevante volumetria e privo di interesse storico-architettonico, è possibile effettuare la demolizione e ricostruzione con ampliamento, costruendo due fabbricati distinti, di volumetria totale pari a quella consentita, all'interno del lotto originario”.

L'art. 2 della L.R. n. 22/09 (come modificato dall'art. 3 della L.R. n. 19/10) per quanto concerne gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire, nel secondo periodo del comma 1 dispone che “è ammessa la ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma”.

Nell'Atto di indirizzo adottato con DGR n. 1991 del 24/11/2009 (pubblicato nel BUR n. 115 del 4/12/2009), che sotto questo aspetto rimane ancora valido anche alla luce delle modifiche apportate dalla L.R. n. 19/10, si spiega che gli interventi di cui all'art. 2 della L.R. 22/2009 “sono consentiti anche nel caso in cui lo strumento urbanistico comunale e/o i piani attuativi prevedano la possibilità di demolire più edifici e la ricostruzione di un minore numero di edifici. L'incremento della volumetria... si applicherà quindi sull'edificio o sugli edifici nuovi da realizzare”.

Alla stessa conclusione si può pervenire anche quando lo strumento urbanistico generale o un piano attuativo prevedano in via ordinaria, per l'edificio oggetto dell'intervento ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. n. 22/09, la possibilità di demolizione con la ricostruzione al suo posto di due o più edifici.



Non si ritiene invece possibile, in base a quanto dispone il solo art. 2, comma 1, della L.R. n. 22/09, l'abbattimento di un edificio per poter ricostruire al suo posto due o più edifici, pur aventi una volumetria pari a quella dell'edificio abbattuto e comprensiva dell'ampliamento consentito ai sensi del comma 2.