

Prot. 470570  
del 25 luglio 2011

**OGGETTO:** Quesito in merito all'interpretazione dell'art. 2, commi 1, 4 e 6, della L.R. n. 22/09, come modificato dalla L.R. n. 19/10.

**Il Comune** pone dei quesiti sull'applicazione di quanto disposto dall'art. 2, commi 1, 4 e 6, della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 come modificata dalla L.R. 21 dicembre 2010, n. 19, in ordine ai quali osserva quanto segue:

**a) si chiede, in riferimento al comma 1, se è possibile demolire e ricostruire edifici residenziali ubicati in zona non agricola “mantenendo la destinazione residenziale ma spostandoli in una contigua area della stessa proprietà che il P.R.G. destina a zona F ma con ‘divieto di nuovi insediamenti”.**

L'art.2, comma 1, della legge regionale n. 22/2009, nel testo modificato dall'art. 3 della legge regionale n. 19/2010, dopo aver previsto (nel primo periodo) la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici residenziali con eventuale ampliamento nei limiti volumetrici di cui al comma 2, stabilisce (nel secondo periodo) che è ammessa la loro “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”, aggiungendo (nel quarto periodo) che “in ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore”.

Tale norma stabilisce che nella ricostruzione l'eventuale modifica dell'area di sedime deve avvenire “nell'ambito del lotto originario”.

Il Comune deve perciò accertare se il “lotto originario” cui fa riferimento la norma coincide con la sola area in cui è ubicato l'edificio compresa all'interno della zona non agricola oppure con l'intera area posseduta dai proprietari di questo e quindi anche con la parte che si trova nella zona F.

Per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali senza modifica della loro destinazione d'uso l'art. 2, comma 1, non richiede la conformità agli strumenti urbanistici in vigore e, pertanto, la ricostruzione potrebbe avvenire anche nell'area di proprietà situata in zona F ai sensi del PRG.

Tuttavia, a parere dello scrivente, il Comune deve previamente accertare che le prescrizioni del PRG relative alla zona in questione non la rendano inedificabile, perché in tal caso scatterebbe il divieto di cui all'art. 4, comma 5, lett. e) della medesima L.R. n. 22/09.

**b) si chiede, con riferimento al comma 4, se “è possibile trasformare alcuni manufatti – accatastati come ‘depositi’, attualmente ubicati in zona F del P.R.G. dove le N.T.A. vietano ‘nuovi insediamenti’” – in edifici a destinazione commerciale, mantenendoli nella stessa zona in cui si trovano” e, in caso positivo, se è possibile “con la demolizione/costruzione/spostamento accorpate in un unico nuovo edificio due o tre manufatti di piccole dimensioni.**

Il TAR delle Marche, con la sentenza n. 11 del 25.1.1991 (in T.A.R. 1991, I, pag. 1049) nel decidere su di una controversia relativa al mutamento della destinazione d'uso di alcuni locali in cui era parte anche **il Comune**, ha statuito che “la destinazione a magazzino può ritenersi che rientri nel settore del commercio, atteso che, di norma, i magazzini sono posti al servizio di attività commerciali essendo utilizzati come deposito di merci e materiali”.

Il Comune accerti quindi se l'attuale accatastamento dei manufatti come “depositi” li faccia rientrare nella destinazione commerciale. In tal caso la trasformazione dei manufatti da “depositi” (che di norma sono sinonimo di magazzini) ad attività commerciale non costituirebbe una modifica della loro destinazione d'uso con la conseguenza che la loro demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi dell'art. 2, comma 4, non incorrerebbe nel divieto di cui all'ultimo periodo del medesimo comma.

Dato inoltre che l'abbattimento di un edificio e la sua ricostruzione in un'altra area di sedime della stessa zona omogenea non rappresenterebbe la realizzazione di un nuovo insediamento ma lo spostamento di un insediamento esistente, l'intervento sarebbe compatibile con la prescrizioni relative alla zona in questione.

Si osserva infine che ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 22/09 possono essere abbattuti e ricostruiti, anche in un'altra area di sedime, singoli edifici (sia pure con una diversa ricomposizione planivolumetrica e con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti), ma non possono essere accorpati singoli edifici fra loro.

L'accorpamento, previsto e disciplinato dall'art. 1, comma 6, della legge, possibile anche nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi del comma 8 dell'art. 2, va fatto con le modalità e nei limiti di cui al predetto art. 1, comma 6 e, cioè, utilizzando soltanto la volumetria degli accessori di pertinenza e per una superficie massima di 70 mq.

Nell'Atto di indirizzo di cui alla D.G.R. 24/11/2009, n. 1991 si spiega che “gli interventi di cui alla 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” (parte relativa a “Art.2, Avvertenza generale”).

Valuti quindi il Comune la possibilità di ricorrere a tale via, anche mediante un Piano di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457 che, nella sostanza, è un piano attuativo (vedi: art. 28, quarto comma, della legge n. 457/1978 e art. 4, comma 1 e 2, della L.R. 5 agosto 1992, n. 34). Con tale Piano, come osserva il Comune nel punto c) del quesito, vi è inoltre un maggiore controllo pubblico sugli esiti complessivi dell'intervento che si intende attuare.