

Prot. 310146
del 10 maggio 2012

OGGETTO: Applicabilità della L.R. n. 22/2009 su edifici realizzati mediante Sportello Unico per le attività produttive in variante urbanistica al vigente P.R.G. ai sensi del D.P.R. n. 447/1998.

Il Comune, dopo aver premesso che una ditta “ha realizzato su di un’area un opificio industriale mediante Sportello Unico per le attività produttive in variante urbanistica al vigente P.R.G. comunale ai sensi del D.P.R. n° 447/98 e s.m.i.” e che ora vuole procedere ad un intervento di ampliamento ai sensi dell’art. 1, comma 3, della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 e contestualmente al cambio di destinazione d’uso dell’immobile ai sensi dell’art. 1, comma 8, della stessa legge, chiede:

- 1) se “è possibile applicare la L.R. n° 22/2009 e s.m.i. (Piano Casa) su di un opificio industriale edificato mediante Sportello Unico per le attività produttive ai sensi del D.P.R. n° 447/98 e s.m.i.”.

La legge regionale n. 22/2009, come modificata ed integrata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, all’art. 4, comma 1, stabilisce che “gli interventi di cui alla presente legge riguardano gli edifici in corso di ristrutturazione o quelli ultimati alla data del 31 dicembre 2008” aggiungendo che “sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con l’atto di cui all’articolo 9, comma 1, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali”.

Lo stesso art. 4, comma 1, specifica poi che “per edifici ultimati si intendono quelli così definiti dall’articolo 31, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47”.

Pertanto tutti gli edifici ultimati - ai sensi dell’art. 31, comma 2, della legge n. 47/1985 - entro il 31 dicembre 2008 o in corso ristrutturazione alla stessa data possono essere oggetto degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con ampliamento disciplinati dalla L.R. n. 22/2009, qualunque sia il titolo abilitativo in base al quale sono stati realizzati ed anche se ne sono legittimamente privi, come è avvenuto ad esempio per quelli realizzati al di fuori dei centri abitati prima dell’entrata in vigore della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Fanno eccezione soltanto gli edifici che si trovano in aree o zone dove la L.R. n. 22/09 non si applica o quelli espressamente esclusi dall’applicazione della stessa (vedi art. 4, comma 5 e seguenti).

La legge regionale n. 22/2009 e sue successive modificazioni in nessuna delle sue norme limita o impedisce l’esecuzione degli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione da essa disciplinati negli edifici realizzati con il procedimento dello Sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. n. 447/1998 e s.m.i;

- 2) se “si può effettuare l’ampliamento della struttura nei limiti del 20% della S.U.L. mediante il disposto del comma 3° art. 1 della L.R. n° 22/2009 e s.m.i.”

Una volta appurato che su di un edificio non residenziale che si trova in una zona omogenea “a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444” si può eseguire un intervento di ampliamento ai sensi dell’art. 1, comma 3 della legge regionale n. 22/2009 e s.m.i., questo può essere effettuato

“nei limiti del 20 per cento della superficie utile lorda (SUL)” come stabilisce lo stesso comma;

- 3) se “è possibile attuare contestualmente il cambio di destinazione d’uso da laboratorio ad esercizio commerciale in applicazione del comma 8° art. 1 L.R. n° 22/2009”.

Ai sensi dell’art. 1, comma 8, della L.R. n. 22/2009 e sue s.m.i. “l’ampliamento di cui al presente articolo è consentito purché preveda il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore e garantisca il rispetto degli standard urbanistici di cui all’articolo 3 del d.m. 1444/1968” (con possibilità della loro “monetizzazione”, ai sensi dello stesso comma, “qualora sia accertata dal Comune l’impossibilità di reperire la quantità minima di aree da destinare ai suddetti standard e non sia possibile soddisfare altrimenti i relativi fabbisogni”).

Qualora sussistano le predette condizioni il cambio di destinazione d’uso dell’immobile può essere attuato.