

Prot. 370717
del 1 giugno 2012

OGGETTO: Quesito in ordine all'applicazione dell'art. 1, comma 1, della legge regionale n. 22/2009 e s.m.i.

Il Comune rileva che in un edificio composto da più unità immobiliari “il titolare del diritto di sopraelevazione sul lastrico solare richiede un intervento ai sensi dell'art. 1 della LR 22/2009 al fine di realizzare n. 5 nuove unità immobiliari, avendo acquisito, con specifici atti di assenso, la volumetria di ampliamento derivante dall'applicazione dell'art. 1 della LR 22/2009 da una parte delle unità immobiliari esistenti”.

Fa presente che “il caso descritto si configura come ampliamento di un edificio e non delle singole unità immobiliari essendo la volumetria acquisita dalle singole unità immobiliari cedenti localizzata sul lastrico solare senza rapporti di connessione con le unità originarie” e chiede se la limitazione all'incremento ad una sola del numero di unità immobiliari prevista dall'art. 1, comma 1, della LR n. 22/2009 “debba in tale caso riferirsi ad ognuna delle singole unità immobiliari cedenti la volumetria utilizzata nell'ampliamento ovvero debba essere riferito al singolo intervento di ampliamento dell'edificio oggetto della richiesta”.

Osserva infatti che “nel primo caso il numero di unità derivate dall'intervento di ampliamento dovrebbe intendersi riferito al numero delle unità cedenti; nel secondo caso, al contrario, tale limite, essendo riferito al singolo intervento di ampliamento dell'intero edificio, sarebbe pari ad una nuova unità immobiliare”.

Premesso quanto sopra, sulla questione si esprime il seguente parere.

L'art. 1, comma 1, della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificato dall'art. 1 comma 1 della legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, consente “l'ampliamento degli edifici residenziali nei limiti del 20 per cento della volumetria esistente per edificio o per ogni singola unità immobiliare” stabilendo che “l'ampliamento di cui al presente comma non può comunque comportare un aumento superiore ad una unità immobiliare rispetto a quelle esistenti”.

In base a tale norma di legge ogni edificio residenziale od ogni unità immobiliare facente parte dello stesso possono essere ampliati fino al 20 per cento del loro volume con la possibilità di realizzare una nuova unità immobiliare per ogni unità immobiliare esistente.

Se in un edificio composto da più unità immobiliari uno dei proprietari acquisisce la volumetria di tutte o di alcune delle altre per poter aggiungere all'ampliamento della propria la somma delle volumetrie così acquisite, acquisisce anche la possibilità di poter realizzare in tal modo un numero di nuove unità immobiliari pari, o comunque non superiore, a quello delle unità immobiliari i cui volumi ha acquisito.

Avendo infatti, come sopra esposto, ciascuno dei proprietari la possibilità di ampliare la propria unità immobiliare fino al 20 per cento del suo volume e di realizzare un'altra unità immobiliare in aggiunta a quella che possiede, nel momento in cui cede la volumetria dell'unità immobiliare che gli appartiene trasferisce a colui che l'acquista non solo l'ulteriore volume edificabile ma anche la possibilità di realizzare una nuova unità immobiliare.

Quando l'ampliamento è riferito a tutta od a parte della volumetria di un intero edificio composto da più unità immobiliari, il limite di aumento non superiore ad una unità immobiliare rispetto a quelle esistenti va pertanto riferito, a parere dello scrivente, ad ogni singola unità immobiliare il cui volume è stato utilizzato per eseguire l'ampliamento stesso.

Da ciò deriva che l'ampliamento di un edificio plurifamiliare comporta sempre la possibilità di realizzare più di una nuova unità immobiliare dato che, per poterlo eseguire, occorre possedere o acquisire i volumi di tutte o di parte delle unità immobiliari di cui è composto. Soltanto in presenza di un edificio unifamiliare può essere realizzata una sola nuova unità immobiliare.

L'ampliamento di un edificio può avvenire con l'ulteriore costruzione in esso "in senso orizzontale o verticale di abitazioni o di vani", così come disposto dall'art. 13, lett. cc) del R.E.T., norma alla quale ci si deve riferire per la definizione di "ampliamento" nell'applicazione della L.R. n. 22/09 non avendo questa introdotto nuovi parametri urbanistico-edilizi o nuove definizioni degli stessi (si veda la parte relativa a "Premessa" nell'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).

Quando viene ampliato l'edificio e non la singola unità immobiliare, non occorre che le nuove unità immobiliari che vengono realizzate siano in rapporto di connessione con quelle i cui volumi sono stati utilizzati.