



Prot. n. 86011
del 11 febbraio 2010

OGGETTO: Richiesta chiarimenti sulla legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22.

Il Comune rileva che “edifici rurali di vecchia costruzione” - “costituiti di norma da una casa rurale (quasi sempre ex colonica) e da uno o più accessori non residenziali distanziati dal fabbricato principale residenziale” - sono “divenuti (per compravendita o successione) di proprietà di soggetti non coltivatori” e che “il fabbricato residenziale a sua volta è di norma costituito da un piano terra ad uso stalla-rimessa attrezzi e prodotti agricoli e da un piano primo ad uso abitativo”.

Il Comune fa notare che “gli articoli 1 e 2 della LR 22/09 consentono l’ampliamento degli “edifici residenziali ubicati in zona agricola”, che “il comma 8 dell’articolo 1 ed i commi 2, 4 e 5 dell’articolo 2 disciplinano le possibilità di mutamento di destinazione d’uso”, ma che la loro formulazione “lascia adito a diversi dubbi relativamente agli edifici o alle parti di edifici rurali sui quali sia possibile conteggiare gli ampliamenti sul residenziale previsti dalla legge”.

Chiede pertanto se “è possibile conteggiare il 20% o il 35% sull’intero fabbricato rurale residenziale (la casa colonica per intenderci) o gli ampliamenti vanno conteggiati soltanto sulla parte residenziale (di norma il piano primo)” e “se è possibile mutare la destinazione degli accessori agricoli distanziati dal fabbricato principale (che al 31.12. 2008 avevano ancora l’originaria destinazione produttiva) e contemporaneamente applicare agli stessi gli ampliamenti sul residenziale previsti dagli articoli 1 e 2 della LR 22/09”.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

All’atto della loro trasformazione in edifici di civile abitazione le parti delle case coloniche che avevano una funzione produttiva (stalle, magazzini, rimesse di attrezzi o altro) sono divenute parti non abitative di edifici a destinazione residenziale (se poste all’interno degli stessi) o pertinenze di questi, se poste al loro esterno e da loro distanziate.

Pertanto il piano terra di una casa ex colonica, già adibito a stalla o rimessa di attrezzi e prodotti agricoli, è ora divenuto parte non abitativa di un edificio a destinazione residenziale (si veda in proposito il parere espresso dal Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale in data [7.4.1989, prot. n. 363](#), che si allega in copia e le cui argomentazioni sono tutt’ora valide).

Da ciò deriva che l’ampliamento che può essere effettuato ai sensi dell’art. 1 della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, va conteggiato sul volume dell’intero edificio senza distinguere fra la parte destinata ad abitazione e quella un tempo produttiva.

I vecchi accessori agricoli distanziati dall’edificio residenziale sono ora pertinenze di questo e, per la loro natura pertinenziale, possono essere oggetto degli interventi previsti dagli articoli 1 e 2 della legge per gli edifici residenziali (cfr. art. 818, primo comma, del codice civile).

Si tenga però presente che, ai sensi dell’art. 4, comma 3, della L.R. n. 22/2009, su uno stesso edificio, da intendersi come edificio principale e sue pertinenze, “gli interventi di cui agli articoli 1 e



2 non sono tra loro cumulabili” e che “l’edificio che ha usufruito nel periodo di efficacia della presente legge di uno di detti interventi non può ulteriormente usufruire di interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con ampliamento”.

Si tenga anche presente che la L.R. n. 22/2009 all’art. 4, comma 1, prevede soltanto che gli interventi da essa disciplinati possono riguardare “gli edifici ultimati alla data del 31 dicembre 2008”, senza alcun riferimento alla destinazione d’uso che questi avevano a tale data.

La destinazione d’uso da prendere in considerazione, per le finalità di cui alla L. R. n. 22/2009, è perciò quella che gli edifici hanno nel momento in cui viene presentata al Comune territorialmente competente la domanda di titolo abilitativo edilizio ai sensi dell’art. 9, comma 2, della stessa (cfr. art. 1, comma 8, dove si fa esplicito riferimento al “mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore”), a meno che la legge non preveda a tal riguardo una data diversa (si veda, ad esempio, l’art. 2, comma 2, dove si richiede la utilizzazione degli edifici non residenziali per finalità produttive “prima del 1° gennaio 2007”).