

Prot. n. 726056  
del 29 novembre 2011

**OGGETTO:** Quesiti sull'applicazione della L.R. n. 22/09 (Piano Casa).

**Il Comune** formula dei quesiti su problematiche emerse in sede di attuazione della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla L.R. 21 dicembre 2010, n. 19, allegando a tal fine anche copia della Deliberazione che il Consiglio comunale ha adottato ai sensi dell' art. 9, comma 1, della legge, sui quali si osserva quanto segue:

**QUESITO N. 1** – Intervento di ampliamento, demolizione e ricostruzione in zona agricola.

a) Chiede se “la L.R. 22/09, come modificata dalla L.R. 19/10, consenta gli interventi in zona agricola anche ai soggetti diversi da quelli indicati nell'art. 13 della L.R. 13/90, tenuto conto che i possibili interventi consentibili sono quelli di **AMPLIAMENTO, DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE ED EVENTUALE DELOCALIZZAZIONE**”.

L'art. 13 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, al comma 1, lett. a) e b), stabilisce che gli interventi edilizi nelle zone agricole da essa disciplinati possono essere realizzati, a seconda dei casi, soltanto dallo “imprenditore agricolo a titolo principale singolo o associato, con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia” (lett. a) oppure dallo “imprenditore singolo o associato con i requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia” (lett. b).

La legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, detta disposizioni di carattere speciale che, per loro natura, derogano alle ordinarie disposizioni di legge e di regolamento in materia urbanistica ed edilizia alle condizioni e per il periodo di tempo previsto dalla legge stessa, tranne i casi in cui l'applicazione delle ordinarie disposizioni di legge o di regolamento è da questa richiamata (cfr., ad esempio, l'art. 4, commi 1 e 2, della L.R. n. 22/09, come modificata dalla L.R. n. 19/10).

La legge regionale n. 22/09 in nessuna delle sue disposizioni stabilisce che gli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento nelle zone agricole possano essere effettuati soltanto dagli imprenditori agricoli, ordinari ai sensi dell'art. 2135 del codice civile, od a titolo principale ai sensi delle vigenti disposizioni in materia.

Anzi, per quanto concerne le disposizioni della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, al comma 2 bis dell'articolo 4 (introdotto dall'art. 4, comma 3, della L.R. n. 19/10) stabilisce che “gli interventi di cui alla presente legge comportano la deroga di tutti i parametri urbanistico-edilizi previsti dalla l.r. 13/1990, fatta eccezione per l'altezza massima degli edifici in relazione alla loro destinazione d'uso e per le distanze che debbono essere osservate dagli allevamenti di tipo industriale”.

Da ciò consegue che nelle zone agricole del territorio regionale, ai sensi della L.R. n. 22/09 come modificata dalla L.R. n. 19/10, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento di edifici residenziali e non residenziali, ai sensi degli articoli 1, 1 bis e 2, possono essere realizzati da chiunque sia proprietario o sia legittimato a richiedere il relativo titolo abilitativo edilizio, indipendentemente dal fatto che rivesta o meno la qualifica di imprenditore agricolo, ordinario o a titolo principale (ora “imprenditore agricolo professionale” ai sensi dell'art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004, n.99);

b) Chiede se “il volume complessivo, nel caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento, può essere diviso in unità immobiliari diverse e separate con conseguente aumento del numero di unità immobiliari ad uso residenziale”.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, ai sensi dell’art. 2 della legge, il suo volume complessivo non può essere diviso in unità immobiliari diverse e separate con conseguente aumento del numero di unità immobiliari.

Nell’Atto di indirizzo di cui alla DGR n. 1991 del 243/11/2009, pubblicata nel BUR n. 115 del 4/12/2009, si spiega comunque che “gli interventi di cui alla L.R. 22/2009 sono consentiti anche nel caso in cui lo strumento 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 ad “Art. 2, Avvertenza generale”, primo periodo);

**QUESITO N. 2 – Art. 1, comma 1 “L’ampliamento di cui al presente comma non può comunque comportare un aumento superiore ad una unità immobiliare rispetto a quelle esistenti”.**

Dopo aver premesso che “le norme del vigente P.R.G. non limitano il numero delle unità immobiliari consentendo altresì il frazionamento delle stesse” e che “l’intervento di ampliamento può essere preceduto da un frazionamento con aumento delle unità immobiliari, consentito dalle vigenti norme di PRG”, si chiede se in tal caso l’intervento di ampliamento è consentibile sulle unità immobiliari così frazionate.

Se le norme del vigente PRG consentono il frazionamento di unità immobiliari, nulla vieta poi che queste vengano ampliate ai sensi dell’art. 1 della legge regionale n. 22/09, dato che il frazionamento avviene prima dell’applicazione dell’art. 1 della L.R. n. 22/09, come modificata dalla L.R. n. 19/10, e non a seguito di questa;

**QUESITO N. 3 – Art. 1-bis (Recupero dei sottotetti).**

Al quesito è stata data risposta con il parere [prot. 136758 del 09/03/2011](#), espresso su richiesta di **un Comune**, che si allega in copia ed al quale si rimanda;

**QUESITO N. 4 – Edifici ricadenti in comparti edificatori in zone di espansione.**

Dopo aver precisato che il P.R.G. **del Comune** individua le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, in Comparti di Intervento Coordinato e Zone di Progettazione Unitaria per i quali è prevista la preventiva approvazione di un piano attuativo che preveda ed individui il nuovo assetto del territorio con la previsione anche di demolizione di edifici esistenti”, chiede “se sugli edifici esistenti, per i quali è previsto il riuso, e su quelli per il quale è prevista la demolizione, in assenza del previsto piano attuativo, è possibile applicare il piano casa sia con interventi di ampliamento che di demolizione e ricostruzione con ampliamento”.

Le disposizioni di cui agli articoli 1, 1 bis e 2 della L.R. n. 22/09, come modificate dalla L.R. n. 19/10, sono di immediata applicazione e richiedono la previa approvazione di un piano

particolareggiato di recupero soltanto nei casi da esse considerati (vedi l'art. 1, comma 6, per quanto concerne l'accorpamento degli accessori di pertinenza all'edificio principale nelle zone agricole e l'art. 2, comma 3, per quanto concerne la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali posti nei centri storici e non coerenti con il contesto storico e architettonico in cui si trovano).

Pertanto gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui ai predetti articoli non richiedono la preventiva approvazione di un piano attuativo, anche nelle zone nelle quali in via ordinaria, ai sensi delle norme del PRG, questo è necessario.

A meno che il Comune, con la Deliberazione adottata ai sensi dell'art. 4, comma 1 e 9, comma 1, della legge, non abbia limitato l'applicazione delle legge n. 22/09 in tali zone;

### **QUESITO N. 5 – Rapporto volumi-SUL**

Rileva che “il Piano Regolatore Generale definisce la densità edilizia in termini di S.U.L. (Superficie utile lorda) e non in termini di volumi”, che “sono presenti sul territorio comunale edifici (anche in zona B di completamento) che presentano altezza interna utile sufficiente all'inserimento di un solaio con la creazione di un nuovo piano con caratteristiche di abitabilità” e che “l'ampliamento avverrebbe all'interno dell'edificio senza modifica della sagoma, dei profili e senza incremento volumetrico”.

Evidenzia che “tale intervento, nella maggioranza dei casi, non è attuabile secondo i parametri del P.R.G. vigente in quanto, con la realizzazione di nuova S.U.L. costituisce aumento del carico urbanistico”, ma che “in attuazione della L.R. 22/09, che consente deroghe alla densità edilizia (maggiore S.U.L.) questa tipologia di intervento risulta ammissibile”.

Chiede quindi se

“1. L'intervento non costituisce incremento volumetrico” anche se “l'incremento volumetrico riferito al volume esistente è pari a zero, il nuovo volume inserito (raddoppiando la S.U.L.) è il 50% di quello esistente”;

“2. L'intervento pur non costituendo incremento volumetrico, è assentibile facendo riferimento alla S.U.L. esistente, determinando l'incremento assentibile in percentuale (20-40%) della S.U.L. esistente ed il suo corrispondente volume contribuisce al calcolo degli oneri e degli standard”.

In proposito si osserva che l'art. 1 della L.R. n. 22/09, come modificata dalla L.R. n. 19/10, per quanto concerne gli interventi di ampliamento degli edifici residenziali fa riferimento alla “volumetria esistente per edificio o per ogni singola unità immobiliare” (comma 1), mentre per quanto concerne gli interventi di ampliamento degli “edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee a destinazione industriale, artigianale, direzionale, commerciale e agricola di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444” fa riferimento alla “superficie utile lorda (SUL)”, ritornando al riferimento al volume “per gli edifici non residenziali ubicati in zone omogenee con destinazione diversa da quelle” sopra indicate (commi 3 e 4).

Come spiegato nella risposta al quesito n. 1 la legge regionale n. 22/09 detta disposizioni di carattere speciale che, per loro natura, derogano alle ordinarie disposizioni in materia urbanistico-edilizia e fanno ad esse eccezione.

Ciò significa che laddove per calcolare l'ampliamento si deve fare riferimento alla volumetria esistente, da tale parametro non si può derogare, anche se le ordinarie disposizioni del PRG fanno riferimento alla Superficie Utile Lorda né l'applicazione delle disposizioni della L.R. n. 22/09 può

essere condizionata al rispetto delle ordinarie prescrizioni dello strumento urbanistico comunale, al di fuori dei casi previsti espressamente dalla legge stessa.

Pertanto l'intervento illustrato nel presente quesito, come rileva correttamente **il Comune** nel quesito, non comporta incremento volumetrico dell'edificio sul quale si interviene. E' un'ipotesi già prevista dall'art. 1 laddove dispone che "l'ampliamento di cui al presente articolo può essere realizzato anche in assenza della modifica della sagoma dell'edificio esistente" (comma 8 bis).

Possono quindi essere realizzati nuovi solai che permettano la realizzazione di piani abitabili, tenendo presente che l'intervento di ampliamento deve comunque rispettare tali limiti e condizioni : "non può comunque comportare un aumento superiore ad una unità immobiliare rispetto a quelle esistenti" (comma 1, secondo periodo); deve comportare "il miglioramento del comportamento energetico" dell'edificio "secondo quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192"(comma 7); deve prevedere "il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore" e garantire "il rispetto degli standard urbanistici di cui all'articolo 3 del d.m. 1444/1968", con monetizzazione degli stessi "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"(comma 8);

#### **QUESITO N. 6 – Piani di recupero**

Si chiede come vada applicata la L.R. n. 22/09 in relazione ad una prescrizione delle NTA del PRG, che in una determinata zona consente di intervenire attraverso un piano di recupero di iniziativa privata finalizzata al rinnovo urbano di un'intera sottozona individuata dal PRG oppure attraverso un progetto unitario proposto "dai proprietari interessati su una porzione urbanisticamente significativa della sottozona medesima, comunque non inferiore ai 4 lotti contigui edificati all'epoca dell'adozione della presente Variante", in riferimento a quanto spiegato nell'atto di indirizzo di cui alla DGR n. 1991 del 24/11/2009 circa il fatto 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" prevista dalla legge "si applicherà quindi sull'edificio o sugli edifici nuovi da realizzare" (Parte relativa ad "Art. 2, Avvertenza generale").

Si ribadisce che le disposizioni della L.R. n. 22/09, e sue successive modifiche ed integrazioni, sono di carattere speciale e come tali derogano alle ordinarie disposizioni legislative e regolamentari in materia urbanistico-edilizia, che si applicano soltanto nei casi e nei limiti previsti dalle stesse norme speciali.

Gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, anche con ampliamento, previsti dagli articoli 1 e 2 della legge non richiedono la previa approvazione di piani attuativi (fatta eccezione per gli interventi di "accorpamento" di cui all'art. 1, comma 6 e per quelli di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali nei centri storici di cui all'art. 2, comma 3) e possono essere eseguiti in base al rilascio di semplice permesso di costruire o di DIA, a seconda dei casi (vedi art.5, comma 1).

La sopra riportata precisazione contenuta nell'Atto di Indirizzo della Giunta regionale (che non ha natura di norma di legge ma di semplice direttiva agli enti locali) si riferisce ai soli casi in cui un'area sia già disciplinata da un piano attuativo che consenta di ripartire la volumetria di più edifici

che vengono abbattuti su minori edifici da ricostruire ai sensi del piano stesso, ma non modifica il disposto dell'art. 2 della legge subordinando gli interventi da questo previsti alla previa approvazione di un piano attuativo, laddove questa non prevede tale strumento urbanistico.

Pertanto in una determinata zona o sottozona omogenea del territorio comunale gli interventi previsti dalla LR n. 22/09 vanno effettuati secondo le disposizioni di questa prescindendo dalle ordinarie prescrizioni del PRG, ivi comprese quelle che per interventi simili richiedono il previo piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, a meno che il Comune con la Deliberazione prevista dall'art. 9, comma 1, non abbia dettato diverse disposizioni al riguardo.