



10 GIU. 2010

Prot. n. 21117

Roma, li

Al Comune di Montalto di Castro
Servizio Urbanistica - Assetto del
Territorio
Piazza G. Matteotti, 11
01014 Montalto di Castro (VT)

OGGETTO: Parere in merito all'interpretazione ed applicazione dell'art. 4 della L.R. n. 21/2009 relativo all'intervento di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificio – Comune di Montalto di Castro.

Il Comune di Montalto di Castro ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicazione della L.R. 11 agosto 2009, n. 21 recante "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale".

In particolare, la questione sottoposta all'attenzione della scrivente struttura riguarda l'interpretazione dell'art. 4 della legge regionale, in cui è disciplinato l'intervento di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione dell'edificio.

Chiede in proposito il Comune se sia ammissibile una demolizione e ricostruzione parziale, ossia, nello specifico, di una sola unità immobiliare facente parte di un edificio trifamiliare.

Inoltre il Comune domanda se la ricostruzione con ampliamento fino al 35%, di cui al comma 5 dello stesso art. 4, sia cumulabile con quanto previsto dalla normativa vigente relativa al recupero dei sottotetti.

Ciò premesso, si ritiene quanto segue.

Per quanto riguarda l'ammissibilità della demolizione e ricostruzione parziale, essa deve ritenersi non consentita.

Infatti, come già detto in precedenti pareri resi dalla scrivente Direzione, la legge regionale in questione si caratterizza quale provvedimento di carattere straordinario recante disposizioni che derogano vistosamente la disciplina ordinaria in materia edilizia ed urbanistica; gli interventi contemplati nella legge, infatti, sono eccezionali rispetto ai contenuti del D.P.R. n. 380/2001, delle leggi regionali in materia ed anche rispetto alle prescrizioni degli strumenti

urbanistici comunali. Da tale carattere eccezionale e derogatorio deriva che le disposizioni contenute nella L.R. n. 21/2009 devono essere oggetto di stretta interpretazione.

Ebbene, l'art. 4 fa riferimento esplicito alla possibilità di procedere alla demolizione e ricostruzione di "edifici", senza menzionare la possibilità di intervenire su singole porzioni di edifici esistenti. Per edifici devono intendersi i corpi di fabbrica nella loro interezza, indipendentemente dalla loro giuridica suddivisione in proprietà distinte.

Del resto, atteso che nel precedente articolo 3 il legislatore regionale ha espressamente consentito l'ampliamento di edifici uni e plurifamiliari, mentre per la sostituzione edilizia il riferimento è generico agli edifici, deve l'interpretazione attenersi scrupolosamente al testo della norma e di conseguenza appare ragionevole ritenere che il legislatore non abbia voluto consentirla se non per l'intero corpo di fabbrica, visto che nella disciplina dell'intervento precedente ciò è stato esplicitamente specificato.

Inoltre, consentendo la demolizione e ricostruzione parziale si introdurrebbe di fatto un istituto analogo all'ampliamento di cui all'art. 3, laddove l'intenzione del legislatore è di tenere distinte le due fattispecie.

Quanto infine alla possibilità di cumulare la ricostruzione con ampliamento di cui all'art. 4 della L.R. n. 21/2009 con le previsioni della normativa sul recupero dei sottotetti, ciò non può ritenersi ammissibile.

L'art. 4, comma 5, della L.R. n. 21/2009 esclude infatti che gli ampliamenti risultanti dall'intervento di demolizione e ricostruzione si possano cumulare "con gli ampliamenti eventualmente consentiti da altre norme vigenti o dagli strumenti urbanistici comunali sui medesimi edifici". Analoga disposizione si rinviene, peraltro, anche al comma 7 dell'art. 3 in tema di ampliamento.

Ebbene, come noto, la L.R. n. 13/2009 consente il recupero a fini abitativi dei volumi ubicati sotto le falde del tetto. Tali volumi, per la loro natura meramente accessoria, non vengono computati nella volumetria realizzata; pertanto, il loro successivo recupero a fini abitativi consiste sostanzialmente in un aumento della volumetria disponibile, giacché viene in tal modo annoverata tra la cubatura abitabile ciò che prima costituiva soltanto un volume accessorio non abitabile, pertanto escluso dal computo originario del volume.

Ne deriva che, in quanto ampliamento volumetrico, il recupero dei sottotetti di cui alla L.R. n. 13/2009 non è cumulabile con le premialità volumetriche connesse agli interventi disciplinati dagli artt. 3 e 4 della L.R. n. 21/2009.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

Il Dirigente dell'Area
(Dr. Marina Ajello)



Il Direttore
(Arch. Daniela Iacovone)



L'estensore: SLevante

