

**Quesito n. 1.** In Zona Agricola, in presenza di un fabbricato costituito da due distinte unità immobiliari, la prima a destinazione residenziale della superficie utile di mq 50, la seconda con destinazione accessoria (magazzino) della superficie utile pari a mq 38, è possibile applicare il comma 2 dell'art. 1 e cioè operare l'ampliamento dell'unità residenziale fino alla superficie utile di mq 95?

Premesso che non è l'art. 2, comma 1, ma l'art. 1, comma 2, della L.R. n. 22/2009 (non modificato dalla L.R. n. 19/2010), ritengo che possa essere applicato al caso di specie. La norma si applica agli “edifici residenziali” aventi una superficie complessiva inferiore a 80 mq”, cioè agli edifici residenziali che hanno la superficie della parte abitativa inferiore a 80 metri quadrati.

Nel caso di specie risulta che la parte residenziale dell'edificio è di 50 metri quadrati. La norma regionale è stata fatta per permettere a chi abita in abitazioni molto piccole, inferiori ai limiti previsti dalla legge n. 457/1978 per poter usufruire di mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato, di poter raggiungere tali limiti al di fuori della percentuale del 20% di ampliamento prevista dal comma 1 dell'articolo 1. Anche la norma statale del resto distingue fra parte abitativa, che non deve essere inferiore a 95 mq, e parte pertinenziale pari a mq 18 per autorimessa o posto auto (che può essere usata anche come magazzino o ripostiglio della casa).

**Quesito n. 2.** In presenza di un fabbricato residenziale della superficie utile pari a mq 35 con strutture murarie fatiscenti, volendo operare la ristrutturazione ed applicare il comma 2 dell'art. 1, con ampliamento quindi fino a 95 mq utili della superficie utile, è possibile demolire la parte esistente e in fase di ricostruzione modificarla planimetricamente integrandola nella nuova costruzione?

L'art 1, comma 2, della L.R. n. 22/09 concerne gli interventi di ampliamento e non quelli di demolizione e ricostruzione, che sono disciplinati dall'art. 2.

Pertanto a mio parere si può demolire quel tanto che serve per poter effettuare l'ampliamento, a meno che non si possa oggettivamente dimostrare che non è possibile ampliare senza demolire completamente la parte preesistente, ciò in applicazione del principio della economia degli atti e dei comportamenti, in base al quale, nel caso di specie, non si può pretendere che una persona prima ampli la propria abitazione senza poter recuperare, anche abbattendola, la parte preesistente e poi abbatta quest'ultima che è rimasta fatiscente e irrecuperabile.

**Quesito n. 3.** Estratto Art. 2 (Interventi di demolizione e ricostruzione).

*È consentita la demolizione anche integrale e la ricostruzione degli edifici residenziali, con esclusione di quelli ubicati in zona agricola e presenti nella cartografia IGM 1892/1895.*

La “e” di congiunzione tra “zona agricola e presenti nella cartografia” è vincolante? Altrimenti se disgiuntiva, sembrerebbe impossibile ristrutturare i fabbricati in zona agricola, senza demolizione, ove non previsto o prevedibile nei PRG o Regolamenti edilizi comunali.

Che ruolo, inoltre, andrebbero ad avere i fabbricati rurali e non, censiti, di particolare valore architettonico (classe A e B per intenderci) per i quali sono solamente previste attività di recupero e restauro e in nessun caso di ristrutturazione?

È vietato ricostruire e demolire, con eventuale ampliamento, come dispone l’art. 2 della legge, soltanto gli edifici residenziali che sono in zona agricola e che sono presenti nella cartografia IGM 1892/1895.

Secondo me la “e” congiunge e non disgiunge. Tutti gli altri edifici residenziali possono essere demoliti e ricostruiti, fatti salvi naturalmente i vari divieti contenuti nell’art. 4. Sui fabbricati censiti, ai quali fa riferimento l’art. 4, comma 5, lett. g), non si possono fare nemmeno gli interventi di ampliamento previsti dall’art. 1 della legge.

**Quesito n. 4.** Estratto Art. 1 bis (Recupero dei sottotetti).

*È consentito realizzare l’ampliamento di cui all’articolo 1, comma 1, anche mediante recupero a fini abitativi del piano sottotetto purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l’altezza media non inferiore a 2,40 metri per gli spazi ad uso abitativo, riducibile a 2,20 metri per gli spazi accessori e di servizio.*

Sono prevedibili limitazioni? Sono da intendersi piani sottotetto, i preesistenti volumi tecnici, ora non più destinati ad allocazione di impianti tecnici o tecnologici o se mai lo sono stati, che in base alla destinazione propria non costituiscono un sottotetto, ma anche formalmente a volte sono vere e proprie sopraelevazioni oltre la linea di falda. Per questi è sempre possibile applicare il piano casa, avendo i requisiti previsti?

Un ex volume tecnico che ha i requisiti per essere considerato sottotetto abitabile ai sensi dell’art. 1bis può diventare tale.

**Quesito n. 5.** Gli extra-spessori, (esempio, isolamento a cappotto) derogabili per norma, nelle distanze dai confini o tra i fabbricati nella riqualificazione, sono cumulabili al piano casa o nell'ipotesi di realizzazione vanno conteggiati all'interno del plus 20/30/40% della volumetria, secondo tipologia?

Secondo me gli extra-spessori non devono essere considerati nell'ambito del 20, 30 o 40 per cento di ampliamento che la legge consente, a seconda dei casi. Perlomeno, proprio per questo è stato eliminato il secondo periodo del comma 2 dell'art. 4, cioè quello che diceva "ferme restando tali deroghe, gli incrementi volumetrici e gli incentivi economici stabiliti dalla presente legge sono alternativi e non cumulabili con quelli previsti dalle suddette normative". Pertanto, secondo me, l'ampliamento è quello previsto dalle norme della legge, più il volume derivante dall'extra-spessore.

**Quesito n. 6.** Interpretazione autentica dell'art. 1, comma 6, ultimo periodo: *la redazione del piano di recupero non è necessaria quando si effettui l'accorpamento di accessori di pertinenza fermo restando la superficie massima complessiva di 70 mq. che è requisito essenziale ed inderogabile.*

Il piano di recupero non è necessario soltanto quando si "accorpa" all'edificio principale un solo accessorio di pertinenza che abbia una superficie non superiore a 70mq. Quando all'edificio principale si accorpano due o più accessori il piano di recupero rimane necessario. Resta inteso che a seguito dell'accorpamento l'edificio principale non può essere ampliato più di 70mq. Per il piano di recupero non è necessaria l'applicazione della VAS.

**Quesito n. 7.** Interpretazione autentica art. 4, comma 2bis: *per gli edifici ricadenti in zona E agricola, nel caso di demolizione, ricostruzione con ampliamento o sopraelevazione o nel semplice ampliamento, occorre l'assenso dei confinanti allorché il fabbricato venga posizionato ad una distanza inferiore di m.l. 5,00 dal confine di proprietà.*

Gli edifici in zona E che vengono demoliti e ricostruiti su di una diversa area di sedime (comunque entro un raggio di 100 metri dalla preesistente area di sedime: art. 2 comma1) debbono rispettare la distanza di 5 metri dal confine di proprietà come dispone in via generale l'art. 61, comma 3, del RET, o la diversa distanza prevista dalla vigente normativa comunale.

Dove il regolamento edilizio o lo strumento urbanistico del Comune prevedono la possibilità di rispettare una minore distanza previo assenso dei proprietari confinanti, dovrà essere acquisito tale assenso.

**Quesito n. 8.** Per gli interventi negli edifici condominiali nella considerazione che i titoli autorizzativi vengono rilasciati sempre salvo i diritti di terzi, si può autorizzare l'esecuzione dei lavori di cui al Piano casa previa dichiarazione del richiedente che attesti:

- 1) che non pregiudichi la statica del fabbricato;
- 2) non rechi pregiudizio al decoro architettonico;
- 3) non diminuisca l'aria o la luce ai piani sottostanti o attigui.

Per lavori che interessano le parti comuni di tali edifici (vedi in proposito l'art. 1117 del Codice Civile) occorre preventivamente acquisire l'assenso dell'Assemblea del condominio, tramite deliberazione da approvarsi nei modi stabiliti dal medesimo Codice Civile.

È vero che il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto dei diritti dei terzi (art. 32 del RET), ma il Comune non può prescindere dalle basilari conoscenze relative ai diritti di proprietà derivanti dalle disposizioni del Codice Civile.