

Prot. 465718
del 21 luglio 2011

OGGETTO: Applicazione delle LL.RR. n. 22/2009 e n. 19/2010 – Interventi di demolizione e ricostruzione con cambio d’uso in zona agricola di edifici non pertinenziali.

Il Comune chiede un parere “circa l’applicazione della legge regionale 08/10/2009 n. 22, come modificata dalla legge regionale 21/12/2010 n. 19 ed in particolare quanto previsto dall’articolo 2 ‘interventi di demolizione e ricostruzione’ in merito ad edifici ubicati in zona agricola (edifici non residenziali e non pertinenze di edifici residenziali) con cambio di destinazione d’uso in civile abitazione”.

Osserva infatti che l’art. 2, comma 4, della L.R. n. 22/09, nel testo modificato dalla L.R. n. 19/2010, non consente il cambio della destinazione d’uso degli edifici non residenziali ubicati nelle zone omogenee a destinazione agricola e che lo stesso articolo, al comma 8, prevede però l’applicazione del quanto previsto dall’art. 1, comma 8, che consente la modifica della destinazione d’uso “conformemente agli strumenti urbanistici in vigore”.

Rileva in proposito che il PRG **del Comune** in via ordinaria consente il cambio di destinazione d’uso di accessori agricoli non pertinenziali e chiede quindi “se è da ritenersi ammissibile un intervento proposto col piano casa che preveda la demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d’uso in residenza di un accessorio in zona agricola che non presenta le caratteristiche di pertinenzialità ad un edificio principale”.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

L’art. 2 della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 nel testo vigente, come integralmente modificato dall’art. 3 della legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, stabilisce al comma 4, per quanto concerne la demolizione anche integrale e la ricostruzione con ampliamento degli edifici non residenziali, che “in ogni caso, il mutamento della destinazione d’uso non è ammesso per gli edifici ubicati nelle zone omogenee a destinazione agricola, industriale, artigianale, direzionale e commerciale di cui al d.m. 1444/1968”, aggiungendo, al successivo comma 8, che “agli interventi di cui al presente articolo si applica quanto previsto all’articolo 1, commi 6 e 8”.

L’art. 1 della medesima L.R. n. 22/09, per quanto concerne gli interventi di ampliamento di edifici residenziali e non residenziali, al comma 8 stabilisce, fra l’altro, che “l’ampliamento di cui al presente articolo è consentito purché preveda il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore”.

In base all’Atto di indirizzo di cui alla D.G.R. n. 1991 del 24/11/2009 (in BUR n. 115 del 4/12/2009) il riferimento all’art. 1, comma 8, riguarda gli standard e la loro possibile monetizzazione dallo stesso disciplinati e non il mutamento di destinazione d’uso.

Ciò significa che per gli interventi di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento degli edifici non residenziali situati in zona agricola l'art. 2, comma 4, della L.R. n. 22/09 non ammette il mutamento della destinazione d'uso.

Invece la legge regionale 8 marzo 1990, n. 13 ammette il mutamento della destinazione d'uso di tali edifici. Infatti l'art. 6, comma 3 di questa stabilisce: "Le variazioni della destinazione d'uso sono ammesse fermo restando quanto previsto dall'ultimo comma dell'art. 10 della legge 10/1977, a condizione che gli edifici stessi non siano più utilizzati per la conduzione del fondo e che tali variazioni non siano contrastanti con le specifiche normative degli strumenti urbanistici comunali vigenti". Da quanto esposto nel quesito risulta che il PRG **del Comune** non contiene norme contrastanti al riguardo.

Esiste quindi una contraddizione tra la L.R. 13/1990 e la L.R. 22/09 sul mutamento della destinazione d'uso degli edifici non residenziali in zona agricola e si ritiene che, legittimamente, possano essere presentate delle richieste di mutare la destinazione d'uso di un edificio in base alla L.R. 13/1990 e successivamente (purché la domanda sia presentata entro il 30 giugno 2012) di procedere alla sua demolizione e ricostruzione con ampliamento in base alla L.R. n. 22/09.