



REGIONE CALABRIA

DIPARTIMENTO 6 - INFRASTRUTTURE – LAVORI PUBBLICI – MOBILITÀ

SETTORE 5 “LAVORI PUBBLICI, POLITICHE EDILIZIA ABITATIVA”

FAQ e CHIARIMENTI

Legge regionale 11 agosto 2010, n. 21 e ss.mm.ii., recante *“Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”*.

Quesito n.1

L'art. 3 della L.R. n. 10/2020 ha abrogato l'art. 5, comma 1, lett. b) della L.R. n. 21/2010. Per effetto delle modifiche apportate alla L.R. n. 21/2010 e ss.mm.ii., l'Ufficio comunale ritiene applicabile esclusivamente l'art. 4, comma 1, lett. a) della prefata legge, *“che prevede ...omissis.....Sono consentite la variazione del numero delle unità immobiliari e la variazione della destinazione d'uso, tra le categorie residenziale, turistico ricettiva e direzionale attraverso i titoli abilitativi di cui al Titolo II, Capo III, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*, prevedendo altresì la possibilità della *“mera demolizione e ricostruzione con ampliamento senza cambio di destinazione d'uso”* di cui all'art. 5, comma 1, della prefata legge regionale.

Risposta

L'art.4, comma 1, della L.R. n. 21/2010 e ss.mm.ii. disciplina gli interventi straordinari, quali gli interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso e di variazioni del numero di unità immobiliari. L'articolo 5, comma 1, della L.R. n. 21/2010 e ss.mm.ii. regola, invece, gli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione, stabilendo che *“In deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali e nel rispetto di quanto previsto nel presente articolo, alle condizioni e con le modalità previste dalla legge, per migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali, previsti nell'articolo 3, comma 1, lettere a) e b), anche con riposizionamento dell'edificio all'interno delle aree di pertinenza catastale dell'unità immobiliare interessata, anche conformata con atti successivi alla realizzazione dell'edificio stesso, con realizzazione di un aumento in volumetria entro un limite del 30 per cento su immobili esistenti, alle condizioni di cui all'articolo 6, comma 1 della presente legge, nel rispetto del d.m. 1444/68, fatte salve le disposizioni del Codice civile, con particolare riferimento all'articolo 2-bis, comma 1-ter del d.p.r. 380/01, che si applica nei soli casi in cui è necessario derogare ai limiti di distanza tra fabbricati”*.

Inoltre, il comma 2 della sopracitata norma stabilisce che l'aumento in volumetria è consentito solo *“su edifici e loro pertinenze anche a destinazione mista”* (lett. a), *su edifici ubicati in aree urbanizzate, di cui all'articolo 3, comma 1, lettera h) nonché su aree agricole, in deroga agli strumenti urbanistici per ciò che concerne le distanze minime e le altezze massime, nel rispetto del d.m. 1444/68, del d.p.r. 380/01 s.m. e i., nonché del codice civile* (lett.c), *su edifici ubicati in aree esterne agli ambiti dichiarati in atti formali a pericolosità idraulica ed a frana elevata o molto elevata ed a rischio di erosione costiera elevata* (lett. d), *su edifici in corso di ricostruzione e non*

ancora ultimati alla data di approvazione della presente legge (lett. e), per effetto della modifica apportata dall'art. 3 della L.R. n. 10/2020, che ha abrogato la lett. b) dell'art. 5, comma 2, della L.R. n. 21/20210.

Dalla disamina delle disposizioni normative sopra richiamate risulta, pertanto, quanto segue:

- la tipologia di immobili che può essere oggetto di interventi straordinari, quali ampliamento, variazione di destinazione d'uso e variazioni del numero di unità immobiliari, nonché le modalità di realizzazione degli stessi sono specificate e disciplinate dall'art. 4 della L.R. n. 21/2010 e ss.mm.ii.;
- la realizzazione di interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali, nonché l'aumento della volumetria degli stessi è disciplinata, invece, dall'art. 5 della prefata legge.

Per completezza, si precisa che, ai sensi dell'art. 6, comma 2 della L.R. n. 21/2010 e ss.mm.ii., gli interventi previsti negli articoli 4 e 5 della predetta legge non possono essere realizzati su immobili:

a) realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo;

b) definiti di valore storico, culturale e architettonico dalla normativa vigente ivi compreso il decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (parte II), dagli atti di governo del territorio o dagli strumenti urbanistici comunali e con vincolo di inedificabilità assoluta.

Tuttavia, il comma 3 del suddetto articolo 6 dispone che *“In deroga a quanto previsto alla lettera a) del comma 2, gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 della presente legge possono essere realizzati su edifici o parti di essi per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, di cui agli articoli 35 della legge n. 47/1985, 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724, 32 del d.l. 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003 n. 326. In ogni caso il titolo abilitativo in sanatoria deve essere rilasciato prima che venga presentata la SCIA o il permesso di costruire per accedere alle agevolazioni della presente legge. Nel caso di interventi realizzati su edifici o parti di essi per i quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, gli interventi di cui agli articoli 4 e 5 della presente legge possono essere effettuati soltanto se l'edificio sanato sia stato ultimato ed a condizione che l'intervento sia coerente con le caratteristiche tipologiche, stilistiche ed architettoniche del manufatto già esistente”*.

Quesito n.2

L'Amministrazione comunale ha rappresentato che *“ai sensi dell'art. 9 ter della Legge Regionale n. 21 dell'11.08.2010 così come attualmente formulato questo Settore ritiene che le pratiche non concluse antecedentemente al luglio 2020 (data dell'ultima modifica della L.R. 21/2010) soggiacciono alla normativa Regionale vigente alla data del rilascio del relativo titolo abilitativo”*.

Risposta

A tal riguardo, corre l'obbligo di richiamare l'art. 9-ter della L.R. n. 21/2010, introdotto dall'art. 10, comma 1, della legge regionale 20 febbraio 2012, n. 7, il quale recita espressamente che *“Tutti i soggetti titolari di progetti che alla data di entrata in vigore della presente legge di modifica sono in corso di istruttoria da parte delle amministrazioni competenti possono, con semplice istanza, chiedere che detti progetti vengano riesaminati ai sensi della presente legge. Anche i soggetti titolari di progetti già approvati, purché non sia stata inoltrata comunicazione di ultimazione dei lavori, possono usufruire dei benefici della presente legge presentando istanza di variante al progetto ai sensi del d.p.r. 380/2001”*.

Fermo restando, quindi, l'obbligo del rispetto del comma 1 art.12 del DPR 380/01:

- tutti progetti che erano in corso di istruttoria alla data di entrata in vigore della L.R. n. 7/2012, ossia alla data del 16/02/2012, potevano essere riesaminati dalle amministrazioni competenti mediante presentazione, da parte dei soggetti titolari degli stessi, di apposita istanza;
- anche i titolari di progetti già approvati, purché non fosse stata inoltrata comunicazione di ultimazione dei lavori, avrebbero potuto usufruire dei benefici riconosciuti dalla L.R. n. 7/2012 mediante presentazione di apposita istanza di variante al progetto ai sensi del D.P.R. 380/2001.