

**LA LEGGE REGIONALE 16 LUGLIO 2009 N. 13 (TERZA PARTE)**  
**(avvocato Walter Fumagalli)**

Prosegue qui l'analisi, avviata nello scorso numero di AL, delle disposizioni della legge regionale n. 13/2009 relative agli specifici interventi dalla stessa previsti.

**3. LA SOSTITUZIONE** - Nei casi ivi indicati, il terzo, il quarto, il quinto e il sesto comma dell'articolo 3 permettono di sostituire gli edifici esistenti, indipendentemente dall'epoca della loro costruzione (è però difficile ipotizzare che di fatto la norma possa essere applicata anche agli edifici ultimati dopo la sua entrata in vigore, essendo difficile ipotizzare che nel giro di pochi mesi un edificio venga ultimato e subito dopo venga "sostituito", nel rispetto dei tempi fissati dallo stesso articolo 3).

L'articolo non specifica che cosa debba intendersi per "sostituzione edilizia", né la definizione di tale concetto è rintracciabile nell'articolo 27 della legge 11 marzo 2005 n. 12 (che pure contiene le "definizioni degli interventi edilizi").

Probabilmente con tale termine il legislatore ha inteso riferirsi alla demolizione di un edificio, ed alla costruzione al suo posto di un edificio diverso (in questo senso, vd. per esempio l'articolo 78 della legge regionale toscana n. 1 del 3 gennaio 2005).

**3.a) La sostituzione degli edifici esistenti all'esterno dei centri storici e delle zone individuate quali nuclei urbani di antica formazione dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati**, è regolata dal terzo comma il quale, in via generale, stabilisce che essa può essere realizzata anche in deroga alle disposizioni dei regolamenti edilizi ed alle "previsioni quantitative" degli strumenti urbanistici comunali, purché assicurati una riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione del nuovo edificio, superiore al 30% del valore limite fissato dalla normativa vigente.

Il comma in esame individua fondamentalmente due fattispecie.

- Gli edifici esistenti totalmente residenziali possono essere sostituiti con nuovi organismi edilizi, il cui volume può superare del 30% quello dell'edificio preesistente, e addirittura del 35% se, su almeno il 25% del lotto interessato, venga assicurato un "congruo equipaggiamento arboreo", ovvero vengano costituite quinte arboree

- Gli edifici destinati solo in parte a residenza e quelli non residenziali possono essere sostituiti con nuovi organismi edilizi, purché ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale (dal contesto della norma pare logico arguire che siano da considerare “zone a prevalente destinazione residenziale” solo le porzioni di territorio nelle quali lo strumento urbanistico generale preveda la residenza come funzione principale, consentendone la presenza in misura superiore al 50%); in tal caso:
  - il nuovo edificio deve essere destinato esclusivamente a residenza;
  - il volume del nuovo edificio non può superare quello preesistente;
  - la sua altezza non può superare il valore maggiore tra l'altezza dell'edificio esistente e quella massima ammessa dallo strumento urbanistico, vigente o adottato;
  - la sua superficie coperta non può superare del 25% quella consentita dallo stesso strumento urbanistico, nella zona residenziale in cui ricade.

Ci si chiede, a questo punto, se la “volumetria” degli edifici debba essere calcolata applicando le ordinarie regole della geometria, oppure i criteri di volta in volta stabiliti dai rispettivi strumenti urbanistici.

Nel sito Internet della Regione si legge, a questo proposito, che “per *volumetria* dell'edificio si deve intendere il volume reale dell'edificio”.

Questa tesi sembra suffragata anche dalla giurisprudenza maturata fino ad oggi, seppure con riferimento ad una differente disposizione di legge (l'articolo 41-*quinquies*, sesto comma, della legge 17 agosto 1942 n. 1150): “ove le singole Amministrazioni fossero libere di fissare per il computo del volume criteri del tutto avulsi da una base reale, la norma primaria ... e il decreto ministeriale applicativo ... che pongono limiti

di densità edilizia vevoli su tutto il territorio nazionale senza stabilire criteri uniformi per il calcolo della volumetria, verrebbero diversamente applicati e sostanzialmente vanificati” (T.A.R. Lombardia, Milano, Sezione II, 29 dicembre 2008 n. 6188, confermata, seppure solo in sede cautelare, dall’ordinanza del Consiglio di Stato, Sezione IV, 10 febbraio 2009 n. 745).

*Mutatis mutandis*, questo principio pare applicabile anche ad una disposizione di legge (oltretutto di carattere eccezionale) che in definitiva fissa limiti di edificabilità vevoli per tutto il territorio regionale.

**3.b) *La sostituzione degli edifici esistenti all’interno dei centri storici e delle zone individuate quali nuclei urbani di antica formazione dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati***, è regolata dal quarto comma.

Anch’essa può essere realizzata in deroga alle disposizioni dei regolamenti edilizi ed alle “previsioni quantitative” degli strumenti urbanistici comunali, purché assicurati una riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione del nuovo edificio, superiore al 30% del valore limite fissato dalla normativa vigente.

Non è chiaro, invece, se il volume del nuovo edificio possa superare quello dell’edificio preesistente, e se esso possa essere adibito ad una funzione diversa da quella residenziale.

La sostituzione può avere ad oggetto solamente singoli edifici aventi destinazione esclusivamente residenziale, che non siano coerenti con le caratteristiche storiche, architettoniche, paesaggistiche e ambientali della zona, ed ovviamente (anche se la norma non lo specifica) il nuovo fabbricato deve essere coerente con dette caratteristiche.

L’intervento può essere realizzato solamente se la Commissione regionale per l’individuazione dei beni paesaggistici, prevista dall’articolo 78 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, esprime parere favorevole: se tale Commissione non si pronuncia nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della relativa richiesta, il parere è da considerare negativo e quindi l’intervento non può essere realizzato.

L’eventuale parere positivo della Commissione regionale, peraltro, non esime i comuni dall’acquisire successivamente anche il parere della commissione comunale per il paesaggio.

**3.c) *La sostituzione degli edifici industriali e artigianali esistenti all’interno delle aree destinate dallo strumento urbanistico ad attività produttiva secondaria***, è regolata dal quinto comma.

Tale sostituzione può essere realizzata solamente sulle aree che i comuni competente, con apposita delibera motivata, abbiano individuato entro il 15 ottobre 2009.

Anch'essa può essere realizzata in deroga alle disposizioni dei regolamenti edilizi ed alle "previsioni quantitative" degli strumenti urbanistici comunali, purché assicurati una riduzione del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione del nuovo edificio, superiore al 30% del valore limite fissato dalla normativa vigente; anche in questo caso il volume del nuovo organismo edilizio può superare del 30% quello dell'edificio preesistente, e addirittura del 35% se, su almeno il 25% del lotto interessato, venga assicurato un "congruo equipaggiamento arboreo", ovvero vengano costituite quinte arboree perimetrali secondo i criteri stabiliti dalla Giunta regionale con la citata delibera n. 10134 del 7 agosto 2009.

Anche in questo caso, nulla prescrive la norma circa la destinazione d'uso del nuovo edificio: ciò induce a ritenere che quest'ultimo possa avere anche una destinazione diversa da quella preesistente, purché riconducibile fra quelle ivi permesse dallo strumento urbanistico generale e salva la possibilità di derogare alle "previsioni quantitative" di quest'ultimo.

**4. NORME COMUNI ALL'AMPLIAMENTO ED ALLA SOSTITUZIONE** - I commi settimo, ottavo, nono e decimo dell'articolo 3 contengono le seguenti regole applicabili tanto agli interventi di ampliamento, quanto a quelli di sostituzione, con o senza incremento volumetrico:

- detti interventi non possono essere realizzati cumulativamente, per cui per esempio non si può ampliare un edificio esistente alla data del 31 marzo 2005, ed una volta ampliatolo sostituirlo con un nuovo organismo edilizio avente maggior volume;
- gli interventi che comportano un aumento della volumetria preesistente non possono determinare un superamento maggiore del 50%, dell'indice fondiario e del rapporto di copertura previsti dallo strumento urbanistico vigente o adottato, né possono superare di quattro metri l'altezza massima consentita da tale strumento;
- gli incrementi volumetrici ammessi dalla norma vanno conteggiati applicando i criteri fissati dall'articolo 2, comma 1-ter, della legge regionale 20 aprile 1995 n. 26, cioè senza considerare lo spessore

- gli interventi da realizzare all'interno dei centri storici e dei nuclei urbani di antica formazione, e quelli da eseguire nei comuni classificati in zona sismica 2 o 3, devono essere assentiti mediante permesso di costruire, mentre gli altri interventi possono essere realizzati anche mediante denuncia di inizio di attività;
- in ogni caso, le richieste di permesso di costruire e le denunce di inizio di attività vanno presentate entro il 16 aprile 2011;
- le opere relative devono essere progettate e realizzate nel rispetto della normativa antisismica vigente, ed una volta ultimate sono soggette alle verifiche sismiche ed ai controlli previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente in materia.