



Assessorat du Territoire et de l'Environnement
Assessorato Territorio e Ambiente

Parere

Si chiede di sapere se l'incremento di volume, realizzato nell'ambito degli interventi di integrale demolizione e ricostruzione di edifici realizzati anteriormente al 31 dicembre 1989 previsto dall'art. 3 della l.r. 24/2009 (Legge Casa), debba essere calcolato sulla base del volume effettivamente esistente ovvero sulla base del volume ammissibile dal PRG.

Le modalità di calcolo degli incrementi volumetrici realizzabili ai sensi della l.r. 24/2009 sono esplicitate nella deliberazione della Giunta Regionale n. 514/2012.

In particolare nel paragrafo 6 della predetta deliberazione, oltre ad essere individuata una serie di parametri *generali* da utilizzare al fine di determinare la misura degli incrementi volumetrici, vengono specificamente definiti i concetti di volume esistente (6.1), volume di piano regolatore (6.2), volume totale (6.4), volume dell'ampliamento (6.5) e volume delle strutture pertinenziali e accessorie (6.6).

Tale disciplina ha l'evidente scopo di esplicitare il contenuto delle disposizioni dettate dalla l.r. 24/2009 con particolare riferimento alle parti in cui vengono richiamati i predetti concetti. In tal senso dunque, la portata di tali definizioni ha carattere generale e le stesse possono trovare applicazione in tutti i casi in cui la legge vi faccia riferimento (e solo in quei casi).

Ciò premesso, venendo alla fattispecie oggetto del quesito, l'art 3 della l.r. 24/2009 consente la realizzazione di interventi di integrale demolizione e ricostruzione di edifici realizzati anteriormente al 31 dicembre 1989, con aumento fino al 35 per cento del *volume esistente* in deroga agli strumenti urbanistici generali ed ai regolamenti edilizi ma subordinatamente all'adozione di criteri e tecniche di edilizia sostenibile, fonti di energia alternative e rinnovabili o misure di risparmio delle risorse energetiche o idriche.

La norma cita espressamente il volume esistente quale base di calcolo per l'incremento.

Inoltre il paragrafo 4.2 della deliberazione della Giunta Regionale n. 514/2012, nel precisare ulteriormente il contenuto della norma prevede che *“il volume esistente deve essere calcolato al momento dell'entrata in vigore della legge (19 agosto 2009)”* e che *“tale fattispecie di intervento non richiede la preventiva verifica del volume da piano regolatore?”*. La norma aggiunge poi che *“la demolizione deve riguardare l'intero edificio e che la ricostruzione può essere fatta su sedime diverso da quello originario, purché il nuovo manufatto insista sullo stesso lotto catastale e a condizione che siano rispettate le distanze minime tra le costruzioni come definite dagli strumenti urbanistici vigenti?”*.

Il tenore letterale della norma in *primis* e della disposizione attuativa in *secundis* non sembrano lasciare adito a dubbi di sorta: il volume da assumere quale base per il calcolo dell'ampliamento volumetrico è quello esistente calcolato al momento dell'entrata in vigore della legge (19 agosto 2009) e definito come *“il volume derivante dal prodotto della superficie lorda agibile (Slg)*

CT C:\Documents and Settings\SLusito\Local Settings\Temp\Volumi esistenti legge casa.docx

Département du Territoire et de l'Environnement
Direction de la planification territoriale
Dipartimento Territorio e Ambiente
Direzione pianificazione territoriale

11020 Saint-Christophe
34, Grand Chemin
téléphone +39 0165272111
télécopie +39 0165272119

11020 Saint-Christophe
34, Grand Chemin
telefono +39 0165272111
telefax +39 0165272119

pianificazione_territoriale@regione.vda.it
www.regione.vda.it
C.F. 80002270074



dei piani fuori terra, compresi i sottotetti, a prescindere dal loro utilizzo (quindi anche quando sono solo volumi tecnici), per la corrispondente altezza lorda riferita a ciascun piano". Resta così esclusa la necessità di fare riferimento agli altri volumi individuati dal paragrafo 6 della deliberazione della Giunta Regionale n. 514/2012.

Pertanto, anche nell'ipotesi in cui, come pare essere nella specie, il volume esistente ed il volume ammesso dal PRG non dovessero coincidere, al fine di calcolare la misura massima dell'ampliamento volumetrico realizzabile, dovrebbe comunque essere considerato il volume esistente. Tale principio vale, in linea teorica, sia per i casi in cui il volume effettivo sia inferiore al volume realizzabile secondo le disposizioni del PRG (ma in tal caso l'ampliamento potrà essere realizzato anche a prescindere dall'applicazione della "legge casa") quanto per quelli in cui la costruzione realizzata risulti eccedente alle misure assentibili.

Si comprende bene che, se così non fosse, la *ratio* dell'art 3 della l.r. 24/2009, consistente nell'intento di incentivare il recupero degli edifici, sarebbe totalmente disattesa. Infatti, nel caso di edifici costituiti da un volume superiore a quello ammesso dal PRG, ove l'incremento di volumetria successivo alla demolizione e ricostruzione dovesse essere calcolato sul volume ammesso dal PRG, si potrebbero configurare anche ipotesi in cui il volume finale comprensivo dell'incremento potrebbe essere inferiore a quello esistente prima dello stesso. Si determinerebbe così, per tali casi, la sostanziale disapplicazione dell'art. 3 della l.r. 24/2009.

Resta tuttavia ferma, ove il volume esistente dovesse risultare superiore a quello ammesso dal PRG, la necessità valutare se tale eccedenza volumetrica possa considerarsi legittima (ad. esempio perché realizzata in epoca risalente), e possa così essere ricompresa nel volume esistente quale base di calcolo per la percentuale di ampliamento realizzabile, ovvero se presenti carattere abusivo. Come noto, infatti, ai sensi dell'art. 6 della l.r. 24/2009, gli interventi di ampliamento sono preclusi per le "*unità immobiliari anche parzialmente abusive, con esclusione di quelle per le quali sia stato rilasciato il titolo abilitativo edilizio in sanatoria, nonché su quelle che sorgono su aree demaniali o vincolate ad uso pubblico o dichiarate inedificabili per legge, sentenza o provvedimento amministrativo*". Tale valutazione non potrà che essere effettuata dai competenti Uffici Comunali nell'ambito degli obblighi di vigilanza previsti in capo agli stessi ai sensi della l.r. 11/1998.

Il Direttore della
Direzione pianificazione territoriale

Chantal Trèves