

Sull'interpretazione della disciplina pugliese in materia di "Piano Casa".

L'art. 4 dalla L.R. Puglia del 30 luglio 2009 n. 14, *"Interventi straordinari di demolizione e ricostruzione"*, statuisce: *"Al fine di migliorare la qualità del patrimonio edilizio esistente, sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali e non residenziali o misti con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della presente legge da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento, ai medesimi usi preesistenti legittimi o legittimati, ovvero residenziale, e/o a usi strettamente connessi con le residenze, ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico. A seguito degli interventi previsti dal presente articolo, gli edifici non residenziali non possono essere destinati a uso residenziale qualora ricadano all'interno delle zone territoriali omogenee E) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968"*.

In ordine all'interpretazione della disciplina in esame, la giurisprudenza è unanime nel rilevare che, stante il suo carattere speciale/eccezionale, non sono ammissibili interpretazioni estensive o analogiche, ma esclusivamente la sua interpretazione strettamente letterale.

Sul punto, il TAR Puglia Lecce, Sezione Seconda, con sentenza n. 1893 del 14 dicembre 2018, ha ribadito che: *"La legge sul Piano Casa costituisce, infatti, come precisato dall'art. 1 della L.R. 14/2009, un atto normativo di natura "straordinaria e temporanea". Essa, introducendo eccezioni alle ordinarie norme di carattere edilizio e urbanistico, deve dunque essere interpretata, ai sensi dell'art. 14 della Preleggi al Codice Civile, in modo restrittivo, escludendosene l'applicazione "oltre i casi e i tempi in essa considerati"*".

In tal senso, anche il Consiglio di Stato ha ripetutamente rilevato che: *"La natura derogatoria e temporanea del "Piano Casa" implica una stretta interpretazione delle sue norme, senza interpretazioni estensive che potrebbero condurre a stravolgere l'ordinata pianificazione del territorio"* (1); pertanto *"è soggetta a regole di stretta interpretazione"* (2).

Alla luce dell'interpretazione strettamente letterale del cit. art. 4 della L.R. n. 14/2009, si evince chiaramente come gli *“interventi straordinari di demolizione e ricostruzione”* siano consentiti esclusivamente:

1. in ordine ad *“edifici residenziali e non residenziali o misti”*;
2. *“con realizzazione di un aumento di volumetria sino al 35 per cento di quella legittimamente esistente”*;
3. *“da destinare, per la complessiva volumetria risultante a seguito dell'intervento”*:
 - 3.1. *“ai medesimi usi preesistenti legittimi o legittimati”*;
 - 3.2. *“ovvero residenziale”*;
 - 3.3. *“e/o a usi strettamente connessi con le residenze”*;
 - 3.4. *“ovvero ad altri usi consentiti dallo strumento urbanistico”*.

Invero, l'art. 2 *“Definizioni”* della stessa Legge Regionale Puglia del 30 luglio 2009 n. 14, precisa che: *“per edifici residenziali si intendono gli immobili comprendenti una o più unità immobiliari destinate alla residenza e a usi strettamente connessi con le residenze, ai sensi del terzo comma dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 del Ministero dei Lavori Pubblici nonché gli edifici rurali a uso abitativo”*.

Il cit. terzo comma dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968 qualifica quali destinazioni strettamente connesse con le residenze: *“negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.”*.

Sul punto, sempre la L.R. n. 14/2009, al precedente art. 3, nel disciplinare gli analoghi *“Interventi straordinari di ampliamento”*, specifica che: *“Negli usi strettamente connessi con le residenze sono ricompresi gli esercizi di vicinato di cui all'art. 16, comma 5, lettera a), della legge regionale 16 aprile 20015, n. 24(Codice del commercio), nonché i laboratori per arti e mestieri e locali per imprese artigiane di cui all'art. 3 della legge 8 agosto 1985, n. 443 (Legge quadro per l'artigianato), dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, o alla produzione di*

beni di natura artistica, con esclusione delle attività rumorose, inquinanti o comunque moleste”.

Alla luce di quanto sopra, è indubbio, quindi, che laddove un intervento edilizio preveda il radicale mutamento d'uso dell'esistente manufatto, da demolire e ricostruire in ampliamento, si è al di fuori dell'invocata normativa.

(1) In tal senso, Cons. Stato, Sezione Sesta, 30 maggio 2018 n. 3249.

(2) In tal senso, Cons. Stato, Sezione Quarta, 11 febbraio 2019, n. 982.

Dicembre 2019