



4 SET. 2008

Prot. 115437

Al Dirigente dell'Area IV  
del Comune di Ariccia  
Piazza San Nicola, snc  
00040 Ariccia (RM)

**SCARICATO**

**Oggetto:** Parere in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia con frazionamento di unità immobiliari.

Il Comune di Ariccia ha chiesto chiarimenti in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia che “portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari”. Nello specifico pone i seguenti quesiti:

1. Quali prescrizioni normative e regolamentari siano applicabili alle richieste di interventi di ristrutturazione edilizia relativi ad edifici condonati che “portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari”.
2. Se gli interventi edilizi in esame possano essere realizzati in zone di completamento “B” e “C” e se sia necessario reperire gli standard.
3. Se si possano autorizzare i suddetti interventi di ristrutturazione edilizia in merito ad edifici legittimamente realizzati prima dell’adozione del P.R.G. e non conformi alla vigente disciplina di zona.
4. Se si possano autorizzare tali interventi di ristrutturazione edilizia che comportino un consistente aumento di unità immobiliari in zona agricola.

Il Comune allega inoltre al quesito uno stralcio delle N.T.A. inerenti la regolamentazione della demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, precisando però che le medesime non dispongono nulla sulla possibilità di aumento delle unità immobiliari con frazionamento di volumi già legittimamente edificati.

Premesso ciò, è necessario innanzitutto fare delle precisazioni sulla categoria della ristrutturazione edilizia. Nella suddetta categoria rientrano due diverse tipologie di interventi edilizi. Dispone infatti l’art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, così come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002, che si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia:



- a) *“gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”;*
- b) *“gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”.*

L'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 individua la ristrutturazione edilizia come un intervento modificativo contenuto entro determinati limiti, oltrepassati i quali si è di fronte ad una nuova costruzione. Ebbene, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, per espressa disposizione di legge (art. 10, comma 1, lett. c, del citato D.P.R.) rientra l'aumento delle unità immobiliari. Ciò premesso è bene specificare che gli interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lettera b), affinché si possano qualificare interventi di ristrutturazione edilizia e non di nuova opera necessitano di mantenere inalterate la volumetria e la sagoma originarie così come disposto dal testo unico dell'edilizia. Inoltre secondo una costante e recente giurisprudenza anche gli interventi di cui alla lettera a) per rientrare nella fattispecie della ristrutturazione edilizia devono mantenere inalterata la sagoma ed il volume preesistente. (T.A.R. Veneto, sez II, 17 febbraio 2004, n..282).

Sotto un altro profilo, va precisato che la giurisprudenza è unanime nel ritenere non applicabile la normativa sopravvenuta alla realizzazione dell'immobile agli interventi di ristrutturazione edilizia (C.d.S., sez. V, n. 5032/2002; C.d.S., sez. IV, n. 3929/2002; C.d.S., sez. V, n. 5926/2001; C.d.S., sez. VI, n. 5253/2001; C.d.S., sez. V, n. 1359/1996; C.d.S., sez. V, n. 464/1992; Cass. Civ. n. 6317/2003; Cass. Civ. n. 4577/1994; Cass. Civ. n. 3762/1989). Ma tale inapplicabilità della normativa sopravvenuta, deve ritenersi limitata, da un lato, agli aspetti che riproducono l'edificio preesistente e non si estende quindi agli elementi innovativi, dall'altro, così come ribadito anche dal ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nella Circolare n. 4174/2003, alla disciplina di Piano Regolatore concernente le prescrizioni edilizie quali le altezze, i distacchi, ecc; mentre vanno sempre rispettate le eventuali prescrizioni di piano regolatore o dei regolamenti edilizi vigenti di portata generale, valevoli cioè nell'intero territorio comunale o in singole zone urbanistiche, di carattere estetico-architettonico (ad esempio l'uso di alcuni materiali, le indicazioni sul colore per le superfici esterne, ecc.). Di conseguenza, pur nel rispetto della sagoma e della volumetria, tutti gli interventi innovativi, tra cui ricade anche l'aumento delle unità immobiliari, per essere ammissibili, devono essere consentiti dalle prescrizioni attuali di P.R.G. relative alla zona in cui l'immobile ricade anche se tale normativa di P.R.G. è sopravvenuta. Inoltre, considerato che l'aumento di unità abitative incide



inevitabilmente sul carico urbanistico del territorio, risulta indispensabile, per tali interventi, provvedere al reperimento degli standard urbanistici, al fine di evitare lo stravolgimento dell'assetto urbanistico del territorio.

In definitiva, sia nella fattispecie di cui alla lettera a) che in quella della lettera b) previste dall'art 3 lett. d) della ristrutturazione edilizie, laddove l'intervento ristrutturativo introduca delle modifiche diverse dal rispetto delle sagome e delle volumetrie, quali ad esempio il frazionamento e aumento delle unità immobiliari, per esse è sempre necessario sia il rispetto delle attuali prescrizioni di zona contemplate nel P.R.G. che il reperimento degli standard urbanistici, atteso che l'aumento delle unità immobiliari è destinato invariabilmente ad incidere sul carico urbanistico.

A seguito delle considerazioni sopra espresse, nello specifico delle richieste del Comune si può osservare quanto segue:

1. Relativamente agli immobili condonati, il rilascio della concessione in sanatoria comporta l'equiparazione, sotto ogni profilo, delle costruzioni abusive a quelle legittimamente edificate, con conseguente assoggettamento alla medesima disciplina. Pertanto, per quanto riguarda le modalità di attuazione degli interventi di ristrutturazione di edifici sanati, *“i parametri da rispettare sono quelli che definiscono l'oggetto stesso del condono e si identificano con gli elementi che hanno costituito riferimento per il computo dell'oblazione: quindi oltre a volumetria e sagoma, anche destinazione d'uso e superficie”* (Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 4174/2003).

In conclusione, in virtù dell'equiparazione degli immobili condonati a quelli legittimi, **deve ritenersi ammissibile per essi la possibilità di procedere alla ristrutturazione con aumento di unità immobiliari, sempre che tale variazione, in quanto innovativa rispetto al preesistente, sia compatibile con l'attuale normativa di zona di P.R.G. in cui l'immobile ricade e lasci inalterato il dimensionamento degli standard urbanistici, stante l'aggravio del carico urbanistico.**

2. In merito alla idoneità della ristrutturazione edilizia che porti ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente a comportare un aumento di unità immobiliari nelle zone B e C di P.R.G., dalle considerazioni sopra espresse, ne discende che, non possono rilevarsi preclusioni se non quelle che tale aumento deve essere compatibile con la normativa di zona dell'attuale P.R.G. e con il dimensionamento degli standard urbanistici.

3. Infine, in relazione alla possibilità di effettuare, ai sensi dell'art 55, comma 3, L.R. n. 38/99, interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità abitative su immobili



ubicati in zona agricola, è opportuno rilevare che la norma citata contiene una nozione di “rinnovo” che non è contemplata nel D.P.R. n. 380/2001 e che deve necessariamente essere letta alla luce della sopravvenuta normativa statale. Infatti, in base ai principi generali della gerarchia delle fonti e della successione delle leggi nel tempo, nel caso di contrasto tra legge regionale e legge statale successiva e di principio, quale è il D.P.R. n. 380/2001 (art. 2, comma 3), prevale quest’ultima. Pertanto, la definizione di ristrutturazione edilizia cui attenersi è senz’altro quella contenuta nell’art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001. In tal senso questa Direzione Regionale, conformemente a quanto affermato dall’Avvocatura dello Stato e dal Ministero delle Infrastrutture con la circolare n 4174/2003 si è già espressa con il parere prot. n. 92545 del 7/06/2006. pertanto si ritiene che non possa in alcun modo essere autorizzato il frazionamento di cinque preesistenti unità immobiliari finalizzato alla realizzazione di un complesso di ventuno appartamenti in zona agricola di P.R.G. Tale tipo di intervento, localizzato in una zona destinata ad uso agricolo e non residenziale, assume infatti i contorni di una lottizzazione edilizia, la quale consiste, per giurisprudenza costante, nel disegno di conferire un nuovo assetto ad una porzione di territorio comunale non ancora inserita nel tessuto urbano, ed è configurabile anche nel caso in cui venga realizzato un solo edificio su un unico lotto, da valutarsi in ragione del complesso strutturale cui intende dar vita in relazione al circostante tessuto urbanistico. Inoltre, a tenore della richiamata L.R. n. 38/99, nelle zone agricole non è comunque ammessa la realizzazione di nuove unità immobiliari a meno che le medesime non siano necessarie alla conduzione del fondo e all’esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse (art. 55, comma 1).

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php?vms=3>

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL’AREA  
Dott.ssa Marina Ajello