



Prot. 118162

27 AGO 2009

SCARICATO

Al Comune di Anagni  
Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica  
Via Vittorio Emanuele, s.n.c.  
03012 Anagni (FR)

**Oggetto: Parere in merito all'applicabilità dell'accertamento di conformità agli interventi di demolizione e ricostruzione (art. 36 D.P.R. n. 380/2001 e art. 22 L.R. n. 15/2008) – Comune di Anagni.**

Il Comune di Anagni ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito all'applicabilità dell'istituto dell'accertamento di conformità urbanistica (previsto dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 22 della L.R. n. 15/2008) agli interventi di demolizione e ricostruzione eseguiti senza titolo.

L'Ufficio Tecnico rappresenta che nel proprio territorio comunale diversi fabbricati ad uso agricolo o residenziale, in precarie condizioni, sono stati, nel corso degli anni, senza i prescritti titoli abilitativi, oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione. Tali interventi, riferisce il Comune, non hanno comportato la modifica della destinazione d'uso originaria, ma hanno determinato variazioni della sagoma (sia in pianta che in prospetto) e della collocazione sul terreno dei fabbricati.

Premessa la sopraesposta situazione di fatto, il Comune chiede:

- se la demolizione e ricostruzione di un immobile, avvenuta senza titolo abilitativo, sia assoggettabile all'accertamento di conformità;
- qualora sia positiva la risposta di cui al punto precedente, entro quali limiti sia possibile consentire variazioni della sagoma e dell'area di sedime dell'immobile ricostruito;
- infine, nel caso in cui sia positiva la risposta ai due quesiti illustrati, quale sia la documentazione idonea a dimostrare l'esistenza e la consistenza degli immobili oggetto di accertamento, considerato che molti di essi sono di remota costruzione e quindi privi di qualunque titolo legittimante originario.



L'istituto della sanatoria per accertamento di conformità, disciplinato dall'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e dall'art. 22 della L.R. n. 15/2008, è diretto a consentire la sanatoria degli abusi meramente formali. La disciplina normativa prevede che la sanatoria sia possibile quando l'opera, realizzata in assenza di titolo rappresentativo dell'assenso dell'amministrazione, sia tuttavia conforme nella sostanza alla disciplina urbanistica ed edilizia. In tal caso, per un consolidato principio di ragionevolezza ed economicità dell'azione amministrativa, è ammessa la sanatoria dell'opera viziata solo sotto un profilo formale purché essa sia conforme, dal punto di vista sostanziale, alla disciplina urbanistica esistente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della richiesta di concessione in sanatoria (c.d. doppia conformità).

Il presupposto per il rilascio del permesso in sanatoria è dunque che l'intervento sia "conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda" (art. 36 D.P.R. n. 380/2001).

In materia di demolizione e ricostruzione, tuttavia, la conformità non va intesa riferita in primo luogo alla disciplina urbanistica ed edilizia dettata dagli strumenti urbanistici che regolamentano l'edificazione. Infatti, in tale tipologia di interventi la legittimazione urbanistica del manufatto da demolire si trasferisce su quello ricostruito qualora vengano mantenuti inalterati i parametri urbanistico-edilizi preesistenti quali volumetria, sagoma e area di sedime; solo in tale ipotesi è fatto salvo, in capo all'interessato, il "diritto acquisito" al mantenimento dell'immobile esistente. Pertanto, in sede di accertamento di conformità occorrerà valutare innanzitutto la corrispondenza di quanto ricostruito rispetto al demolito.

Solo ove non sia riscontrabile tale corrispondenza, poiché l'intervento posto in essere abbia comportato un mutamento dei parametri urbanistico-edilizi preesistenti ed acquisiti, configurandosi a tutti gli effetti come nuova opera, la conformità dell'edificio andrà valutata alla luce della disciplina urbanistica ed edilizia intesa quale l'insieme dei parametri, indici e prescrizioni che conformano lo *jus aedificandi*.

Tanto premesso, come noto, la disciplina giuridica degli interventi di demolizione e ricostruzione è desumibile dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, dalla Circolare n. 4174/2003 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dalla giurisprudenza costante sull'argomento.

L'art. 3, comma 1, lett. d) del T.U. prevede espressamente che alla demolizione di un manufatto deve seguire la "*ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente*". Inoltre, sebbene dal testo normativo attualmente vigente sia stato eliminato il requisito della fedele ricostruzione, ed in particolare dell'area di sedime e dei materiali, è tuttavia da ritenersi principio



# REGIONE LAZIO

## DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 08 - Legislativa Contenzioso e Conferenza di Servizi

consolidato che “le soppressioni operate dal d.lgs. n. 301/2002 riguardino solo l’identità dei materiali dell’edificio ricostruito rispetto a quello preesistente, in quanto la necessità della costruzione dell’edificio demolito nell’area di sedime originaria è un requisito insito nella nozione di ristrutturazione edilizia” (Cass. Pen., sez. III, n. 19034/2004; in senso conforme, Cass. Pen., sez. III, n. 17084/2006; C.d.S., sez. V, n. 918/2008; C.d.S., sez. IV, n. 1388/2007; C.d.S., sez. V, n. 5061/2006; C.d.S., sez. V, n. 1811/2004). Sono in ogni caso possibili limitati spostamenti all’interno del lotto giustificati da esigenze obiettive; in proposito la Circolare ministeriale dispone esplicitamente che il nuovo posizionamento nel lotto non può avvenire in maniera del tutto discrezionale e in ogni caso deve trattarsi di variazioni non essenziali. Nella Regione Lazio, la disciplina concernente le variazioni essenziali è contenuta nella L.R. n. 15/2008.

Così delineata la disciplina dell’istituto della demolizione e ricostruzione e le modalità con cui tale intervento edilizio si combina con l’accertamento di conformità urbanistica, sarà quindi compito dell’Amministrazione Comunale valutare e verificare, caso per caso, se gli interventi di demolizione e ricostruzione abbiano mantenuto quei requisiti indispensabili di fedeltà all’originale, e allora la conformità sarà *in re ipsa* a prescindere dagli attuali indici e parametri di P.R.G., oppure no, e in tal caso la difformità dell’opera ricostruita rispetto a quella demolita fa sì che il manufatto si configuri quale nuova opera, e dunque sarà possibile il rilascio del permesso di costruire in sanatoria solo se conforme agli indici e ai parametri del Piano Regolatore.

Pertanto tale tipologia di intervento può considerarsi ammessa a sanatoria c.d. formale nelle ipotesi in cui l’autore sia in grado di provare documentalmente con certezza l’originaria consistenza e conformazione del manufatto, compresa la sua collocazione sul terreno. Solo in tale ipotesi infatti è possibile per l’amministrazione verificare se il manufatto risultante dalla ricostruzione corrisponda per sagoma, volumetria e area di sedime, a quello originario demolito, e quindi accertare che la disciplina della demolizione e ricostruzione sia stata rispettata. Al di fuori di tale ipotesi, come detto, l’intervento edilizio che si configura quale nuova costruzione è soggetto come tale alla disciplina urbanistica vigente al momento dell’intervento.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, in special modo sul tema della demolizione e ricostruzione, si consiglia di consultare il sito:

<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL’AREA  
Dott.ssa Marina Ajello