



Prot. n. 150630

**SCARICATO**

Roma, li 14 FEB. 2011

Al Comune di Anagni  
Ufficio tecnico - settore urbanistica

**Oggetto:** parere in merito alla possibilità di eseguire un intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione dell'immobile e aumento di superfici utili

Il Comune di Anagni ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla ammissibilità di lavori di ristrutturazione da attuarsi con demolizione ricostruzione dell'immobile in zona B3-completamento di piano regolatore. L'intervento comporterebbe un aumento di superficie utile di rilevanti dimensioni in quanto, sfruttando le altezze di interpiano esistenti, prevede la realizzazione di due nuovi piani; ne risulterebbe un manufatto di sei piani in luogo dei quattro esistenti. Le norme tecniche di attuazione (NTA) al piano regolatore non contengono previsioni in merito alle modalità di attuazione dell'intervento in discorso.

Il Comune evidenzia che la circolare del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 7 agosto 2003, n. 4174 (contenente: "*Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia*"), consente l'incremento delle superfici utili, fermo restando il rispetto di volumetria e sagoma originarie; tuttavia esprime dubbi sulla fattibilità dell'intervento a causa del maggior carico urbanistico dovuto all'aumento del numero di abitanti derivante dall'incremento della superficie abitabile.

In merito, si ritiene quanto segue.

Sebbene in giurisprudenza sussista un indirizzo che, anche dopo l'entrata in vigore del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ritiene necessario il mantenimento della superficie originaria (cfr. C.d.S., sez. V, 9 ottobre 2002, n. 5410), l'orientamento prevalente segue l'interpretazione ministeriale, secondo cui: "la demolizione e ricostruzione può comportare aumenti della superficie utile nei limiti consentiti o non preclusi per la ristrutturazione edilizia" dallo strumento urbanistico, e dispone che: "*qualora gli strumenti urbanistici generali ed i regolamenti edilizi, nelle more del recepimento delle definizioni di cui all'art. 3 del Testo unico, non considerino esplicitamente la demolizione e ricostruzione*

GDP

---

*all'interno della categoria della ristrutturazione edilizia e quindi non disciplinino le modalità di attuazione di tali interventi, si ritiene ammissibile variare le superfici utili potendo anche prevedere la modifica delle quote di imposta dei solai nel solo rispetto di sagoma e volume” (punto 4.1).*

Infatti, la circolare evidenzia che: “*deve ritenersi insita nella natura di tale intervento la possibilità di aumento della superficie utile con il conseguente incremento del carico urbanistico, stante la fondamentale ratio legislativa di favorire il rinnovo del patrimonio edilizio anche sotto un profilo tecnico-qualitativo che comporta il più delle volte, per la stessa praticabilità dell'intervento, un diverso dimensionamento della superficie utile*”.

Tuttavia, sebbene nell'interpretazione ministeriale l'interesse alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente prevale su quello al mantenimento del carico urbanistico, occorre verificare se esistano limiti (di ordine qualitativo e quantitativo) oltre i quali l'incremento della superficie utile non è tollerabile.

In tale prospettiva, si rileva che la circolare ammette l'aumento di superficie in quanto sia collegata al recupero dell'immobile e alla “praticabilità” stessa dell'intervento. In sostanza, l'incremento della superficie utile (e del connesso carico urbanistico) è giustificato esclusivamente dalla necessità di garantire il rinnovo del patrimonio edilizio sotto il profilo tecnico-qualitativo. Tale limite appare coerente con la natura conservativa dell'intervento di ristrutturazione edilizia.

Al di fuori di tale finalità l'incremento di superficie non è giustificato, e infatti **la circolare non considera ammissibile l'incremento delle superfici utili motivato da esigenze diverse, come quella di aumentare i vani abitativi**.

Quanto alle dimensioni dell'aumento di superficie, la giurisprudenza si è pronunciata nel senso che: “*la ristrutturazione edilizia che non comporta la previa demolizione dell'edificio preesistente facoltizza alla realizzazione di **limitati incrementi di superficie e di volume***” Cass. Pen., sez. III, 17 febbraio 2010, n. 16393). Sebbene la sentenza si riferisca agli interventi di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione, si ritiene che anche per questi ultimi interventi siano ammissibili solo modesti aumenti di superficie, in quanto tale limite appare coerente con l'ulteriore obbligo di mantenere invariate volumetria e sagoma originarie.

La legge regionale precisa l'entità dell'incremento di superficie solo per quanto riguarda gli interventi di ristrutturazione in zona agricola. L'art. 55, comma 3, della 22 dicembre 1999, n. 38,

dispone infatti che: *“Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario”.*

Sebbene la norma regionale preceda il testo unico dell'edilizia (DPR 380/01), esprime lo stesso principio enunciato nella circolare ministeriale interpretativa: un modesto aumento di superficie è consentito esclusivamente in funzione della necessità di garantire un adeguato miglioramento del patrimonio edilizio esistente.

Appare anche utile ricordare, come già evidenziato in precedenti pareri (parere al Ministero per i beni e le attività culturali 7 giugno 2006, n. 92545), che la giurisprudenza ha definito “sagoma” di un edificio la *“conformazione plano volumetrica della costruzione ed il suo perimetro inteso in senso verticale ed orizzontale”*, *“il suo aspetto tridimensionale”* (TAR Abruzzo, sez. Pescara, n. 197/2003), il *“profilo complessivo dell'immobile”* (Cass. Pen., n. 11864/1998), il *“contorno che l'edificio assume”* (Cass. pen., sez. III, n. 38408/2008). Di conseguenza, l'aggiunta di nuovi balconi o sporgenze altrimenti denominate in corrispondenza dei nuovi piani non può essere ammessa in quanto modificherebbe il profilo esteriore dell'immobile.

In conclusione, il Comune deve valutare se per assicurare un apprezzabile recupero qualitativo dell'edificio oggetto di ristrutturazione sia necessario un incremento di superficie. E' da escludersi ogni aumento di superficie derivante da altre finalità. L'aumento di superficie deve essere di dimensioni limitate. Devono restare inalterate volumetria e sagoma originarie.

Nel caso prospettato dal Comune di Anagni, l'incremento di superficie è invece finalizzato alla realizzazione di nuove unità abitative e produrrebbe un considerevole aumento di superficie; non sembrano pertanto sussistere tutte le condizioni sopra richiamate.

Inoltre, restano fermi ulteriori limiti di carattere generale; in particolare, si evidenzia che *“La demolizione e la successiva ricostruzione di un fabbricato, che comportino **mutamenti della relativa destinazione d'uso** e delle caratteristiche edilizie, costituiscono un intervento edilizio da qualificarsi come **nuova costruzione** e non come ristrutturazione edilizia ...”* (TAR Cagliari Sardegna, sez. II, 15 marzo 2007, n. 455).

In ogni caso, devono essere reperiti gli standards derivanti all'aumento del carico urbanistico.

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

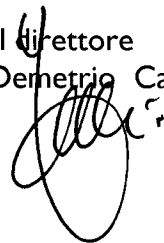
<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

GDP

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore  
(arch. Demetrio Carini)



GDP

