



21 APR. 2008

Prot. 191884

Al Comune di Gradoli (VT)

SCARICATO

Oggetto: parere in merito alla possibilità di effettuare la demolizione e ricostruzione di un fabbricato con spostamento all'interno del fondo in area non soggetta a vincolo paesaggistico

Il Comune di Gradoli ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità di effettuare la ristrutturazione di un fabbricato con demolizione e ricostruzione, con modifica di sagoma, superficie coperta e con spostamento del fabbricato di circa venti metri. L'area interessata ha destinazione urbanistica agricola ed è sottoposta al solo vincolo idrogeologico. Non sussiste il vincolo paesaggistico.

Il Comune riferisce inoltre che la commissione edilizia avrebbe approvato l'istanza di ristrutturazione " ... per la sola fedele ricostruzione con esclusione della modifica prevista negli elaborati di delocalizzazione, modifica sagoma e superficie coperta". Sembrerebbe dunque che la commissione, anziché esprimere il proprio parere sul progetto presentato, abbia assentito una ristrutturazione diversa da quella richiesta dall'interessato, in modo da renderla conforme al dettato dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché a quanto ritenuto da questa area con un proprio precedente parere, avente ad oggetto: "*parere in merito alla ammissibilità di interventi di ristrutturazione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione, in zona agricola sottoposta a vincolo paesaggistico*" (prot. 92545 del 7 giugno 2006, reperibile sul web).

Il problema che pone in particolare il Comune, alla luce del parere regionale, è se le limitazioni alla demolizione e ricostruzione sopra evidenziate valgano solo in aree soggette a vincolo paesaggistico ovvero anche nelle altre aree.

**In merito, si specifica che le disposizioni concernenti gli interventi di ristrutturazione a mezzo demolizione e ricostruzione, avendo natura urbanistica, valgono in ogni caso, indipendentemente dalla presenza di eventuali vincoli.**

Infatti l'art. 3, comma 1, lett. d), del testo unico dell'edilizia, contiene la definizione e il contenuto degli interventi edilizi in quanto tali, valevoli cioè in ogni circostanza indipendentemente dalla presenza di eventuale vincoli, la cui normativa si aggiunge a quella urbanistica e concorre a definire gli interventi ammissibili per la specifica zona.



Anche la circolare interpretativa del Ministero delle infrastrutture e trasporti 7 agosto 2003, n. 4174, non limita la demolizione e ricostruzione alle aree vincolate, ma chiarisce la portata generale dell'intervento.

Di conseguenza, restano fermi in ogni caso, indipendentemente dalla presenza di vincoli o meno, i limiti che la legge e la circolare ministeriale di interpretazione autentica, ai quali fa riferimento il parere regionale, impongono all'intervento in discorso. Tali limiti sono sintetizzabili nel **divieto di alterare volumetria, sagoma (con conseguente impossibilità di accorpamento), e ricostruzione in altro sito**. Relativamente al caso di specie, quindi, la ristrutturazione non è consentita in quanto è prevista la variazione della sagoma (per la nozione di sagoma si rinvia al parere n. 92545/06).

Quanto alla ricostruzione in altro sito, occorre distinguere l'ipotesi dello spostamento del fabbricato in un altro lotto di terreno dalla possibilità di riedificarlo in una diversa area di sedime, rimanendo però all'interno del lotto stesso. E' noto che in sede di adeguamento del testo unico dell'edilizia alle disposizioni di cui all'art. 1 della l. 443/2001, il D.Lgs. n. 301/02 - modificando il testo dell'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 380/01 - ha abbandonato il concetto di "**fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente**", a favore della vigente previsione che impone la "**stessa volumetria e sagoma di quello preesistente**".

A proposito del mancato richiamo all'area di sedime, la circolare ministeriale (punto 4.1, secondo comma) osserva: " ... **non si ritiene che l'esclusione di tale riferimento possa consentire la ricostruzione dell'edificio in altro sito, ovvero posizionarlo all'interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale**. La prima ipotesi e' esclusa dal fatto che, comunque, si tratta di un intervento incluso nelle categorie del recupero, per cui una localizzazione in altro ambito risulterebbe palesemente in contrasto con tale obiettivo; quanto alla seconda ipotesi si ritiene che debbono considerarsi ammissibili, in sede di ristrutturazione edilizia, solo **modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempreché rientrino nelle varianti non essenziali**, ed a questo fine il riferimento e' nelle definizioni stabilite dalle leggi regionali in attuazione dell'art. 32 del Testo unico".



In sostanza, appare ammissibile effettuare spostamenti di collocazione che, tuttavia, non possono spingersi fino al punto di trasferire il nuovo edificio in altro sito (lotto). Tale possibilità è tuttavia subordinata al rispetto dei presupposti enunciati: deve trattarsi di variazioni non essenziali (art. 32 del D.P.R. 380/01, e art. 8 della l.r. 2 luglio 1987, n. 36) e, inoltre, il nuovo posizionamento nello stesso lotto non può essere del tutto discrezionale.

Quanto alle variazioni essenziali, si evidenzia che la previsione dell'art. 8, comma 1, lett. f), della l.r. 36/87, considera solo la rotazione o la traslazione della sagoma a terra, purché la sovrapposizione delle sagome (dell'edificio da demolire e di quello da ricostruire) non ecceda il 50%, e fatta salva la deroga di cui al comma 2 (oltre tale limite, di conseguenza, l'intervento dovrebbe qualificarsi come nuova costruzione, e non variazione essenziale al progetto originario). Questo impedirebbe di spostare il fabbricato in un'area di sedime che non coincida, almeno parzialmente, con quella su cui insiste l'edificio originario. Tuttavia, si rileva che tale disposizione appariva coerente col concetto, ora abbandonato, di *fedele ricostruzione*, e sembra pertanto dubbia la sua sopravvivenza all'art. 3 del testo unico dell'edilizia nella sua formulazione attuale.

Relativamente al secondo aspetto (riposizionamento all'interno del lotto), il Ministero non chiarisce i parametri che il Comune deve tenere presenti nell'esercizio del suo potere discrezionale, che risulta notevolmente ampliato. Può ipotizzarsi che l'eventuale spostamento all'interno del lotto deve essere giustificato da ragioni obiettive di natura amministrativa o tecnica accertate in corso di istruttoria. Un indizio in tal senso sembra potersi desumere dall'ultimo capoverso del citato punto 4.1, secondo comma, della circolare, che afferma: *"Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi"*.

In ogni caso, in mancanza di riscontri giurisprudenziali univoci, trattandosi di normativa statale, e non potendo questa direzione regionale procedere alla interpretazione della circolare interpretativa, si ritiene che spetti al Ministero specificare i limiti all'eventuale diverso posizionamento dell'edificio.

Infine, si evidenzia che è nel quadro di riferimento urbanistico sopra delineato che deve essere letto il parere regionale n. 92545/2006, con cui questa area ha risposto ad un



quesito della competente Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio del Lazio: infatti l'Organo ministeriale, competente per le zone vincolate, aveva chiesto chiarimenti relativi alle modalità di rilascio di autorizzazioni paesaggistiche da parte della Regione Lazio. Col parere in discorso questa area ha affrontato diversi aspetti concernenti il rapporto fra istituti di natura urbanistica e paesaggistica, in modo da fornire chiarimenti agli uffici tecnici di questa direzione regionale nell'esercizio della propria attività autorizzatoria che, com'è noto, concerne esclusivamente le aree soggette a vincolo paesaggistico.

In conclusione, l'oggetto del parere regionale sopra riportato non afferma che le restrizioni di legge agli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sono limitate alle sole zone agricole vincolate, ma, semplicemente, sintetizza la problematica sollevata dalla Soprintendenza e sviluppata nel testo del parere stesso.

Tutti gli atti citati, compreso il parere regionale n. 92545/2006, sono consultabili sul sito: [www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito\\_ist/pareri.php](http://www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php)

Il dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore  
(arch. Daniele Iacovone)

GDP