



Roma, li .....

**Oggetto:** Riscontro quesito in ordine agli interventi di demolizione e ricostruzione.

Comune di Sant'Apollinare (FR)

Riguardo al quesito in oggetto specificato, si osserva quanto segue.

1. La norma posta dall'art. 9 del DPR n. 380/2001 in riferimento all'attività edilizia nei comuni privi di strumento urbanistico generale configura una disciplina di salvaguardia correlata all'evidente finalità di precludere la nuova edificazione nei centri abitati (lett. a) o comunque di contenerla entro limiti tassativamente rigorosi nelle restanti parti del territorio comunale (lett. b) laddove l'assenza di un piano urbanistico potrebbe indurre un incontrollato utilizzo del territorio medesimo e così comprometterne, irreversibilmente, il futuro assetto.

Più in particolare - e per quel che qui interessa - la norma in questione dispone che fuori del perimetro dei centri abitati (e quindi nelle zone a vocazione agricola) sono consentiti *"interventi di nuova edificazione nel limite della densità massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà"*: appare chiaro che i limiti così posti configurano un oggettivo punto di equilibrio fra le suddette ragioni di salvaguardia e le esigenze demografiche, sociali ed economiche di comunità altrimenti destinate alla stagnazione.

Se tale è la "ratio" della disposizione, consegue che la demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti, ai quali non si aggiungano nuove volumetrie, rientra certamente nei limiti di cui al citato art. 9 del DPR 380/2001.



In altre parole, applicando la regola che "il più contiene il meno", è certamente consentita, nei comuni ove pur è assente ogni pianificazione urbanistica, la demolizione e successiva ricostruzione di edifici preesistenti senza aumento di superficie e volume.

Posta la questione in questi termini, appare poi del tutto indifferente che la ricostruzione del manufatto demolito venga ad allocarsi in sito diverso rispetto a quello originario (ma sempre nell'ambito del medesimo lotto): le finalità di salvaguardia sopradette appaiono comunque tutelate, posto che permangono inalterati i termini quantitativi dell'edificazione preesistente, mutando solo la sua area di sedime.

2. Quanto all'art. 55, comma 3, della L.R. n. 38/1999 (nel testo introdotto dalla L.R. n. 8/2003), secondo il quale *"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"*, tale disposizione non sembra in alcun modo in contrasto con il più volte citato art. 9 del DPR 380/2001 (e quindi tale da non porre una eventuale questione di "prevalenza").

L'ammissibilità degli interventi di rinnovo previsti da tale norma – con la quale il legislatore ha inteso stimolare, in via prioritaria, il riuso del preesistente tessuto edilizio rurale mediante interventi strutturali di riqualificazione dello stesso, tali da configurare financo la stessa demolizione e ricostruzione dei manufatti - prescinde, infatti, dalla sussistenza o meno di una pianificazione urbanistica nel territorio di riferimento, atteso che - per quanto sopra detto - la demolizione e ricostruzione è consentita anche nell'ipotesi di assenza di uno strumento urbanistico generale.

In altre parole, le disposizioni di cui al comma 3 dell'art. 55 della L. n. 38/1999 "coprono" implicitamente anche quest'ultima evenienza.

3. Fermo, dunque, che la demolizione e ricostruzione dell'edificio è consentita in ogni caso, anche laddove sia carente ogni pianificazione del territorio, va comunque richiamato l'art. 3, lett. d) del DPR n. 380/2001, giusta il quale *"nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente"*.

Alla luce di tale disposto – che sostanzialmente recepisce una consolidata giurisprudenza in materia – consegue che, quanto al titolo abilitativo, gli interventi di cui trattasi consentono il ricorso alla mera DIA.

Diversamente, gli interventi di rinnovo degli edifici, comportanti demolizione e ricostruzione degli stessi, non sono ascrivibili all'ambito della ristrutturazione, se da ciò consegua un'alterazione del *volume* o della *sagoma* del manufatto originario (e per essi si renderà invece necessario il permesso di costruire).

Tutto ciò non contraddice, peraltro, la ricomprensione nell'ambito della ristrutturazione edilizia - operata dall'art. 10, lett. c) del richiamato DPR n. 380/2001 – di quegli interventi *"che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino [...] modifiche del volume, della sagoma [...]"*



Trattasi, in questo caso, di quegli interventi di rinnovo che, pur incidendo sul volume e/o sulla sagoma dell'edificio, *non comportano* altresì demolizione e ricostruzione dell'edificio medesimo.

Trova in questi casi allora applicazione, per quanto attiene al titolo abilitativo, il combinato disposto di cui al citato art. 10, lett. c) e all' art 22, comma 3, del richiamato DPR n. 380/2001 - secondo cui sono realizzabili, in alternativa al permesso di costruire, mediante denuncia di inizio attività (c.d. super DIA) quegli *"interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso"*).

4. Infine, circa la disposizione di cui all' art. 3, lett. E - e. 6, del DPR n. 380/2001, che include fra gli "interventi di nuova costruzione" – richiedenti, come tali, il permesso di costruire - gli *"interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale"* , basti qui dire che là dove di per sé gli strumenti urbanistici – anche a ragione della loro assenza - non qualifichino alcuna opera pertinenziale come "nuova costruzione" gli unici interventi che, in via residuale, rimangono assoggettati, nell'ambito del territorio comunale, a permesso di costruire (e non a mera DIA) sono quelli che appunto comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

**Il Direttore**  
**(Arch. Paolo Ravaldini)**