



Prot. n. 310951

Roma, li 9 NOV. 2011,

SCARICATO

Al Comune di MOROLO
Ufficio tecnico
Piazza E. Bondi
Cap. 03017 – Morolo (FR)

Oggetto: parere in merito alla nozione di ristrutturazione urbanistica e alla differenza con la ristrutturazione edilizia

Il Comune di Morolo ha chiesto il parere di questa direzione in merito alla applicabilità dell'art. 8, V° capoverso, delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente, approvato nel 2006, ad un intervento specifico richiesto da un privato e concerne tre edifici.

L'art. 6 delle N.T.A. prevede due distinte zone di riqualificazione urbanistica (definite "per ristrutturazione" e "per completamento"), mentre l'art. 8 consente, "previo rilascio di concessione edilizia diretta assistita da apposita convenzione, gli interventi di ristrutturazione urbanistica riguardanti uno o più edifici aventi complessivamente una consistenza minima di almeno mc. 150 con un "bonus" di integrazione volumetrica, per non più del 30% della volumetria esistente e comunque per non più di 300 mc nei casi in cui i richiedenti di impegnano ad arretrare di almeno 10ml. il prospetto sul fronte stradale destinando al pubblico uso una fascia di almeno sei metri".

L'intervento richiesto attiene alla demolizione di tre edifici insistenti su due lotti distinti, alla ricostruzione di un numero imprecisato di manufatti, all'arretramento dal fronte stradale e alla realizzazione della viabilità.

Ciò premesso, il Comune chiede se può autorizzare l'intervento proposto rilasciando il permesso di costruire contestualmente ad un convenzione finalizzata a "disciplinare le modalità di delimitazione della fascia di arretramento dei fabbricati (10,00 ml)".

In merito, si ritiene quanto segue.

Questa direzione non può esprimersi sull'esito di una richiesta avente ad oggetto uno specifico intervento edilizio, in quanto trattasi di materia che esula dalle competenze di questa direzione regionale; infatti, l'attività di supporto tecnico-giuridica svolta da questa area si attua attraverso la formulazione di pareri concernenti l'interpretazione della normativa in materia urbanistica e paesaggistico-ambientale in generale. Inoltre, non si dispone dei necessari elementi conoscitivi inerenti alla situazione urbanistica di fatto esistente nel Comune di Morolo e agli

elaborati progettuali. Di conseguenza, si possono solo evidenziare le connotazioni normative tipiche dell'intervento di ristrutturazione "urbanistica" e le differenze con la ristrutturazione "edilizia", in modo da offrire al Comune interpellante un parametro di riferimento utile ad inquadrare correttamente la vera natura dell'intervento, al di là del *nomen iuris* utilizzato dal richiedente.

La definizione di "ristrutturazione urbanistica" è contenuta nell'art. 3, comma 1, lett. f), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che considera tali gli interventi "... **rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale**". Si tratta di opere che incidono in modo significativo sul disegno urbanistico esistente; l'intervento, infatti, non ha finalità conservative ma persegue una trasformazione urbanistica complessiva dell'area, diretta ad eliminare situazioni di degrado del tessuto edilizio. Anche la collocazione dell'istituto nell'art. 3 del testo unico dell'edilizia ne conferma la rilevanza e la natura innovativa: la definizione della ristrutturazione urbanistica (lett. f)), infatti, si colloca dopo quella concernente la nuova costruzione (lett. e)), in uno schema normativo graduato secondo la portata dell'intervento, dal minore al maggiore, a partire dalla manutenzione ordinaria (lett. a)).

Proprio per i suoi effetti di profonda modifica del tessuto urbano esistente la "ristrutturazione urbanistica" deve essere prevista nello strumento urbanistico generale, e in ciò si differenzia dalla "ristrutturazione edilizia" (art. 3, lett. d)), che, avendo natura conservativa, prescinde dalle disposizioni del piano regolatore e non è vincolata al rispetto della normativa urbanistica sopravvenuta.

Conseguentemente, per la sua finalità complessiva, la "ristrutturazione urbanistica" trascende l'intervento sul singolo immobile, tipico della "ristrutturazione edilizia": "La ristrutturazione urbanistica non comporta, quindi, un intervento edilizio di ristrutturazione di un singolo immobile ma consiste in un insieme sistematico di interventi volti a dare una **nuova conformazione ad un'intera area** del territorio comunale" (TAR Napoli Campania, sez. IV, 18 ottobre 2005, n. 16667). La giurisprudenza è da tempo attestata su tale orientamento: "L'intervento edilizio concernente la ricostruzione di un unico edificio non può configurarsi come ristrutturazione urbanistica ..." (TAR Piemonte, I Sez., 26.10.1984, n.319, in Riv. giur. edilizia, 1985, I, 115). Ne consegue che la

previsione dell'art. 8 delle NTA del Comune di Morolo, che considera come "ristrutturazione urbanistica" anche l'intervento su un singolo immobile, è in contrasto con la nozione contenuta nella lett. e) dell'art. 3 del testo unico dell'edilizia.

Per quanto riguarda il caso di specie, occorre preliminarmente considerare che la sostituzione dell'assetto edilizio ed urbanistico esistente, per fini di riordino urbano, presuppone interventi di ampia portata. In proposito, si richiama l'art. 6 delle NTA del Comune di Morolo, che chiarisce correttamente le finalità pubbliche che giustificano l'intervento: "... riconferire compiutezza formale agli agglomerati insediativi preesistenti e reidoneizzare l'edilizia caratterizzata da insufficienti standard prestazionali, nonché migliorarne la qualità civile e ambientale". La giurisprudenza ha confermato l'ampia portata applicativa dell'istituto: "Deve, pertanto, trattarsi di un intervento di per se stesso **complesso e di vaste proporzioni** (ben diverso, ripetesì, da quello riferibile alla ristrutturazione ovvero alla nuova costruzione di un singolo fabbricato) che come tale modifichi tutto il "tessuto" urbanistico ed edilizio della zona determinando così una **variazione molto significativa** della stessa, proprio sotto il profilo dell'assetto urbanistico precedente" (C.d.S., Sez. V, 16 dicembre 2010, sent. n. 8948).

Da quanto sopra, appare evidente che la ristrutturazione "urbanistica" ha caratteristiche proprie che la differenziano nettamente dalla ristrutturazione "edilizia" attuata con demolizione e ricostruzione, e non è soggetta ai limiti propri di quest'ultimo intervento: tra questi, l'obbligo di mantenere inalterate volumetria e sagoma originarie, con conseguente divieto di accorpamento e di duplicazione degli edifici, e l'impossibilità di ricollocare il manufatto in un altro lotto, essendo possibili solo spostamenti all'interno del lotto stesso per fondate esigenze, tra le quali rientrano certamente (e senza necessità di un bonus di cubatura) l'arretramento dal fronte stratale.

Per quanto riguarda il titolo abilitativo richiesto per la "ristrutturazione urbanistica", il D.P.R. 380/01 prevede il permesso di costruire o, in alternativa, la **denuncia di inizio attività** (DIA) qualora ricorrano i presupposti di cui all'art. 22, comma 3, lett. b), del DPR 380/01 (in caso di "... interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti").

Le modalità per richiedere la DIA sono disciplinate nell'art. 23 del DPR 380701.

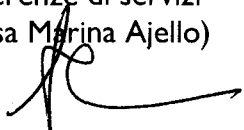
Infine, per quanto riguarda la stipula di un convenzione che dovrebbe "assistere" il permesso di costruire per disciplinare la fascia di arretramento dei fabbricati, si ritiene applicabile la previsione dell'art. 8 delle NTA qualora sia prevista per la "ristrutturazione urbanistica". Tuttavia, tale norma appare estranea alla funzione tipica dell'istituto, in quanto la convenzione urbanistica attiene all'attuazione del piano di lottizzazione, e disciplina l'obbligo dei lottizzandi a cedere gratuitamente le aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a corrispondere i relativi oneri. Di conseguenza, se la ristrutturazione è disciplinata da un piano di lottizzazione si fa luogo alla convenzione indipendentemente dalla previsione dell'art. 8 NTA.

In ogni caso, anche con la concessione "diretta" il Comune può disciplinare l'arretramento dal ciglio stradale con l'imposizione di prescrizioni esecutive e senza incrementi di volumetria. La previsione dell'art. 8 applicata alle concessioni c.d. "dirette" consente peraltro di apporre le prescrizioni al permesso di costruire attraverso una attività negoziale concordata col privato, anziché in via autoritativa.

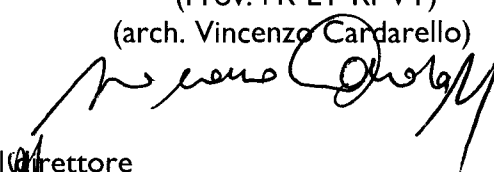
Infine, occorre tenere presente la finalità pubblica della "ristrutturazione urbanistica", in base alla quale si ritiene che l'arretramento dal fronte stradale dei singoli edifici deve inserirsi in un quadro di riordino complessivo dell'area che non può dipendere esclusivamente dall'accettazione del privato.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento concernenti i pareri pubblicati, si consiglia di consultare il sito: <http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php>

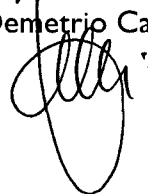
Il dirigente dell'area
legislativa, giuridico, e
conferenze di servizi
(dr.ssa Marina Ajello)



Il dirigente dell'area
Urbanistica e copianificazione
(Prov. FR-LT-RI-VT)
(arch. Vincenzo Cardarello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto

GDP 