



DIREZIONE REGIONALE TERRITORIO, URBANISTICA, MOBILITA'  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Procura della Repubblica di Cassino  
Sezione di P.G. Carabinieri  
segreteria.lpm.procura.cassino@giustiziacert.it

**OGGETTO: Proc. pen. n. ~~1111111~~ RGNR mod. 21. Procura della Repubblica di Cassino. Richiesta informazioni in merito alla sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione prevista dalla l.r. 21/2009.**

Con riferimento alla richiesta di codesta Procura della Repubblica di informazioni relative alle modalità realizzative dell'intervento di sostituzione edilizia previsto dalla legge regionale 11 agosto 2009, n. 21, c.d. Piano Casa, relativamente alla possibilità di eseguire la demolizione solo successivamente alla ricostruzione, si rappresenta quanto segue.

Si premette che le espressioni di questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte.

L'intervento di sostituzione edilizia è previsto dalla l.r. 21/2009 agli artt. 3ter, comma 1, 3quater e 4. In tutte le suddette fattispecie la sostituzione edilizia assume i medesimi connotati, per cui anche se nella richiesta di informazioni non è specificato quale intervento sia stato posto in essere, le considerazioni che seguono sono valide per ogni tipologia di sostituzione edilizia realizzata ai sensi della l.r. 21/2009.

La circolare esplicativa approvata con DGR n. 184 del 08.05.2012, che si allega, ha definito il campo di applicazione della sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione. Ciò tuttavia solo con riferimento agli artt. 3ter e 4, in quanto l'art. 3quater è stato introdotto nella l.r. 21/2009 solo successivamente; in ogni caso le considerazioni contenute in tale circolare relative alla sostituzione edilizia devono ritenersi integralmente valide anche per l'art. 3quater in quanto si tratta della medesima tipologia di intervento edilizio.

La suddetta circolare, in primo luogo, ha precisato che, al fine di chiarire il rapporto tra ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, "la qualificazione delle categorie di intervento edilizio – ed in particolare quella degli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione – va comunque ricondotta al dettato dell'art. 3 d.P.R. n. 380/2001" (secondo capoverso del punto 4, relativo all'art. 3ter), in quanto norma vincolante per il legislatore regionale.

Ebbene, la demolizione e ricostruzione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 380/2001 presuppone chiaramente la previa demolizione dell'edificio da ricostruire. Ciò è reso palese dalla letterale dizione normativa, la quale prevede che rientrano nella ristrutturazione edilizia di un edificio gli interventi che consistono "nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente". È il riferimento alla preesistenza dell'edificio oggetto dell'intervento ad indicare come la demolizione debba precedere la ricostruzione, in quanto l'edificio demolito non deve più

esistere nel momento in cui si dà luogo alla ricostruzione, e per tale ragione viene espressamente qualificato, appunto, come preesistente.

Ancora più chiara, in tal senso, era la previgente formulazione del medesimo art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 380/2001, in quanto veniva menzionata espressamente la "demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico [...] a quello preesistente".

È comunque da ritenersi che la soppressione del riferimento espresso alla ricostruzione in quanto successiva, operata dalla novella legislativa recata dall'art. 1 del d.lgs. 301/2002 che ha introdotto il testo attualmente vigente, non implichi una volontà innovativa del legislatore nazionale sotto tale aspetto, in quanto permane comunque, come sopra evidenziato, il riferimento alla preesistenza dell'edificio demolito, requisito quest'ultimo che implicitamente comporta una successione operativa temporale tra demolizione e ricostruzione.

In tal senso anche la giurisprudenza, la quale ha sancito il generale principio della necessaria contestualità tra demolizione e ricostruzione (C.d.S., sez. IV, n. 5662/2014) al fine di "assicurare un rapporto di necessaria strumentalità dell'abbattimento alla successiva ricostruzione" (C.d.S., sez. IV, n. 1433/2017; C.d.S., sez. IV, n. 5791/2004).

Ciò detto, deve sicuramente ritenersi che la legge regionale 21/2009 non abbia inteso in alcun modo innovare quanto alle modalità realizzative dell'intervento di demolizione e ricostruzione.

Prova ne sia che la citata circolare, ai punti 4 e 11, relativi rispettivamente agli artt. 3ter e 4, precisa che "la legge utilizza la locuzione 'sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione' per indicare un intervento edilizio consistente nell'integrale demolizione e successiva ricostruzione" (terzo capoverso del punto 4, relativo all'art. 3ter) e che "si tratta di interventi consistenti nella demolizione dell'edificio [...] e nella sua successiva ricostruzione" (secondo capoverso del punto 11, relativo all'art. 4).

Del resto anche il tenore letterale della locuzione demolizione e ricostruzione, volta a specificare la modalità operativa dell'intervento di sostituzione edilizia, e chiaramente ricalcata su quella dell'art. 3 del d.P.R. 380/2001, evidenzia la posizione sintattica dei termini "demolizione" e "ricostruzione", perfettamente allineati dalla congiunzione "e", a significare indubbiamente la successione temporale delle due fasi dell'intervento, in cui quella demolitoria deve precedere quella ricostruttiva.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: [http://www.regione.lazio.it/rl\\_urbanistica/?vw=pareri](http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri).

Il funzionario  
(dr. Stefano Levante)



Il Dirigente dell'Area  
(dr.ssa Marina Ajello)



Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)

