



19 GEN. 2009

Roma, li.....

Prot. 65768

SCARICATO

Al Sindaco del comune
Di Pontecorvo (FR)
Sportello Unico per l'edilizia
P.zza IV Novembre
Pontecorvo (FR)

Oggetto: parere in merito ad un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in parte diruto.

Il comune di Pontecorvo ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla possibilità di approvare un intervento di demolizione e ricostruzione di un fabbricato in parte diruto, ricadente in zona F7 di PRG, dove ogni intervento edilizio è soggetto alla redazione di un piano attuativo. Precisamente, il comune pone i seguenti quesiti:

1. Se sia possibile desumere l'originaria consistenza del rudere, solo sull'ipotetica configurazione dell'immobile realizzata dal progettista.
2. Se l'intervento di demolizione e ricostruzione debba essere necessariamente eseguito nel rispetto della sagoma originaria
3. Se nell'ambito dell'intervento di demolizione e ricostruzione possano essere concesse anche opere di sistemazione esterna quali muri di contenimento, terrazzamenti etc...

In merito si ritiene quanto segue:

La giurisprudenza ha rilevato come il concetto di ristrutturazione, postula necessariamente l'esistenza di un manufatto da riedificare e consolidare dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura, per cui i ruderi, che non possiedono tali elementi, sono da considerarsi una area non edificata (Cass. Sez.3 sent. 20776/2006). Sul piano della realtà materiale, quindi, il manufatto edilizio oggetto dell'intervento di ristrutturazione, deve essere presente con una consistenza strutturale sufficiente a renderlo identificabile anche sotto il profilo funzionale. Proprio per difetto del suddetto presupposto rappresentato dalla preesistenza di una struttura identificabile come



organismo edilizio dotato di mura perimetrali, la giurisprudenza ha sempre escluso che rientri nella categoria della ristrutturazione edilizia la ricostruzione su ruderi o su un edificio già da tempo demolito (anche in parte), trattandosi invece di intervento su area ineditata integrante quindi una nuova costruzione (Cons. Stato, V, 1 dicembre 1999, n.2021, 10 febbraio 2004, n.475 e 15 aprile 2004, n.2142; Cass. pen., III, 20 febbraio 2001, n.13982 e 28 marzo 2003, n.14455).

Alla luce delle sopra esposte considerazioni, questa Direzione ritiene che non sia possibile ammettere la richiesta di permesso di costruire per demolizione e ricostruzione del rudere di cui all'oggetto, in quanto l'intervento edilizio su rudere deve necessariamente considerarsi intervento su nuova opera e non di ristrutturazione edilizia. Inoltre, è bene sottolineare che, anche la preesistenza storica di un edificio, pur attendibilmente e certamente documentata, è inidonea a surrogare il necessario presupposto dell'esistenza materiale del fabbricato al momento dell'intervento di ristrutturazione. Tale ultimo requisito non è per altro soddisfatto allorché dell'edificio preesistente residuano solo alcuni elementi strutturali, che come tali non possono essere qualificati come edificio esistente (TAR Trentino Alto Adige, sez. Trento, 15 marzo 2005, n.84). A maggior ragione, la consistenza dell'edificio, dedotta in via ipotetica dal solo progettista non è assolutamente ammissibile.

Per quanto concerne i rimanenti quesiti posti dal comune di Pontecorvo, è bene precisare che questa Direzione Regionale si è già espressa sugli interventi di demolizione e ricostruzione, attraverso numerosi pareri consultabili sul sito: **www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php**.

In linea generale, si ribadisce che gli interventi di demolizione e ricostruzione, affinché possano essere qualificati come interventi di ristrutturazione edilizia e non di nuova opera, necessitano di mantenere inalterate la volumetria e la sagoma originarie così come disposto dal testo unico dell'edilizia e da un costante orientamento giurisprudenziale.

Di conseguenza, non potranno essere autorizzate, nell'ambito di interventi di demolizione e ricostruzione, opere di sistemazione esterna quali muri di contenimento o terrazzamenti.



Tuttavia, il fatto che in presenza di ruderi gli interventi di ricostruzione, così come quelli di sistemazione esterna, si configurino come nuove costruzioni, non implica, ovviamente, di per sé, la non ammissibilità dei medesimi e del ripristino della volumetria storicamente preesistente, ma richiede una valutazione della fattibilità di detto intervento alla stregua delle norme urbanistico-edilizie vigenti al momento della ricostruzione e regolanti, appunto, la nuova edificazione. Nel caso in esame, se per le nuove opere da realizzare in zona F7, il P.R.G. richiede il Piano attuativo occorrerà procedere in tal senso.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.ph

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Dott.ssa Marina Ajello