



24 NOV. 2008

Prot. 163967

Al Responsabile Settore VI – Sportello dell'Edilizia
Comune di Sora
Corso Volsci, 111
03039 Sora (FR)

Oggetto: Parere in merito alla ammissibilità di interventi di demolizione e ricostruzione in zona agricola con spostamento dell'area di sedime – Comune di Sora.

Il Comune di Sora ha chiesto il parere della scrivente Direzione Regionale in merito alla possibilità di effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia, intesa come demolizione e ricostruzione, in zona agricola con spostamento dell'area di sedime su altro lotto non contiguo.

In particolare, il progetto presentato prevede la ricostruzione dell'edificio su altro lotto, sempre dello stesso proprietario, ma separato dall'originario da una strada comunale. A giustificazione della necessità dello spostamento si adducono le seguenti argomentazioni:

- l'edificio attualmente ricade nella fascia di rispetto stradale;
- ai sensi della l.r. n. 38/99, art. 55, comma 4, come modificato dall'art. 5 della l.r. n. 8/03, gli edifici esistenti in zona agricola *“ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al 15 per cento”*;
- l'edificio si trova altresì ai margini della fascia di rispetto di mt. 150 dal fiume Liri, ragione per cui l'arretramento dalla fascia di rispetto stradale farebbe ricadere l'edificio all'interno della fascia di rispetto dal fiume Liri;
- l'edificio a fine intervento non fronteggerebbe per pochi centimetri un fabbricato esistente;



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica
Area D2 2B 09 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

- gli istanti, a condizione dell'approvazione del progetto, offrono di cedere gratuitamente una fascia di terreno di loro proprietà e di eseguire a proprie spese lavori di ampliamento della strada comunale, attualmente priva di marciapiedi e spazi di sosta.

Come noto, il D.P.R. n. 380/2001, nella sua originaria formulazione, ricomprendeva tra gli interventi di ristrutturazione edilizia quelli *“consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali”*; a seguito delle modifiche introdotte dall'art. 1, comma 1, lett. a) del d.lgs. n. 301/2002, è stata eliminata la locuzione *“fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali”*, sostituita da *“ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente”*, testo ad oggi vigente.

L'eliminazione del requisito della fedele ricostruzione, ed in particolare dell'area di sedime e dei materiali, tuttavia, è stato costantemente interpretato dalla giurisprudenza in senso restrittivo. Infatti, è da ritenersi principio consolidato che *“le soppressioni operate dal d.lgs. n. 301/2002 riguardino solo l'identità dei materiali dell'edificio ricostruito rispetto a quello preesistente, in quanto la necessità della costruzione dell'edificio demolito nell'area di sedime originaria è un requisito insito nella nozione di ristrutturazione edilizia”* (Cass. Pen., sez. III, n. 19034/2004; in senso conforme, Cass. Pen., sez. III, n. 17084/2006; C.d.S., sez. V, n. 918/2008; C.d.S., sez. IV, n. 1388/2007; C.d.S., sez. V, n. 5061/2006; C.d.S., sez. V, n. 1811/2004; TAR Puglia-Bari n. 3210/2004; TAR Torino-Piemonte n. 872/2004). Tale impostazione ha anche ricevuto l'importante avallo della sentenza della Corte Costituzionale n. 296/1991 secondo la quale *“la demolizione dell'edificio con la ricostruzione su suolo contiguo è sicuramente ipotesi normativa diversa dalla ristrutturazione, essendo caratterizzata da elementi territoriali e costruttivi e da risultato che le conferiscono fisionomia autonoma e differenziata”*.

Del resto tale interpretazione è perfettamente in linea con lo spirito e la *ratio* dell'istituto in esame. Laddove infatti la ricostruzione a seguito di demolizione mantenga inalterati tutti i parametri urbanistico-edilizi preesistenti quali volumetria, sagoma e area di sedime, è fatto salvo, in capo all'interessato, il “diritto acquisito” al mantenimento, conservazione e ristrutturazione dell'immobile esistente, in quanto la legittimazione urbanistica del manufatto da demolire si trasferisce su quello ricostruito. Nell'ipotesi in cui, viceversa, l'intervento posto in essere comporti mutamento dei parametri urbanistico-edilizi preesistenti ed acquisiti, configurandosi come nuova opera, è indispensabile la conformità alla disciplina urbanistica vigente al momento dell'esecuzione dei lavori di ristrutturazione.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 09 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Si conferma pertanto che la demolizione e ricostruzione è ascrivibile alla categoria della ristrutturazione solo a condizione del mantenimento fedele delle caratteristiche planovolumetriche e della medesima collocazione sul terreno dell'edificio. Ne consegue che, quando non vi sia la predetta identità non può parlarsi di ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione, ma il nuovo intervento deve essere qualificato come nuova costruzione, e, in quanto tale, resta assoggettato alle limitazioni e prescrizioni imposte dalle norme urbanistiche dettate in proposito.

Conformemente a questa consolidata interpretazione giurisprudenziale si è espresso anche il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con la circolare n. 4174/2003, nella quale è detto che l'esclusione del riferimento all'area di sedime non comporta implicitamente una possibile ricostruzione in altro sito o nello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale.

Nel caso di specie, la ricostruzione prospettata avverrebbe in altro sito. Infatti, il principio generale desumibile dalla legislazione e dalle pronunce giurisprudenziali è quello della contiguità dei lotti, intesa come continuità, nel senso che i terreni possono dirsi tali quando non vi sia soluzione di continuità, né elementi interruttivi, ad eccezione di fossi, corsi d'acqua di limitate dimensioni, strade interpoderali, reti di servizio pubblico, canali di irrigazione. Per consolidata interpretazione, invece, le strade pubbliche interrompono la continuità dei lotti. Si tratterebbe pertanto, nel caso in esame, di demolizione e ricostruzione su altro lotto.

Ebbene, oltre la giurisprudenza, anche la citata circolare esclude tassativamente la ricostruzione in altro sito per il fatto che *“si tratta di un intervento incluso nelle categorie del recupero, per cui una localizzazione in altro ambito risulterebbe palesemente in contrasto con tale obiettivo”*.

Per quanto attiene alla disposizione di cui all'art. 55, comma 4, della l.r. n. 38/99, il quale consente la delocalizzazione degli edifici beneficiata da un incremento di superficie del 15%, è evidente che tale prescrizione normativa non sia più attuale. Essa, antecedente al D.P.R. n. 380/2001, si pone in insanabile contrasto con le sopravvenute e prevalenti (art. 2, comma 3 e art. 3, comma 2) disposizioni del Testo Unico sull'Edilizia, che, come detto, configurano la demolizione e ricostruzione quale intervento ristrutturativo senza mutamenti sostanziali. Inoltre, a ben vedere, il possibile incremento offerto dalla legislazione regionale è riferito alle superfici, e non ai volumi o alla sagoma, che, alla lettera, non potrebbero essere oggetto di modifiche.

Del resto, sulla questione, questa Direzione Regionale si era già espressa con i precedenti pareri prot. n. 92545 del 07.06.2006 e n. 191884 del 21.04.2008 a cui si rinvia per le ulteriori argomentazioni.



REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO TERRITORIO

Direzione Regionale Territorio e Urbanistica

Area D2 2B 09 - Legislativa Contenzioso e Vigilanza

Pertanto, nonostante la sicura presenza di un interesse pubblico sicuramente meritevole di considerazione quale quello consistente nell'ampliamento di una sede stradale già angusta, l'intervento prospettato non appare assentibile per tutti i motivi sopra esposti.

Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, e per la consultazione dei pareri disponibili, si consiglia di consultare il sito:

<http://www.regione.lazio.it/web2/contents/urbate/pareri.php?vms=3>

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Daniele Iacovone

IL DIRIGENTE DELL'AREA
Dott.ssa Marina Ajello