



DIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA  
AREA LEGISLATIVA E CONFERENZE DI SERVIZI

Comune di Spigno Saturnia (LT)

Oggetto: parere in merito alla possibilità di ricostruire fabbricati non più esistenti di cui non si conoscono le altezze originarie

Il Comune di Spigno Saturnia ha chiesto il parere di questa Direzione regionale in merito a quanto rappresentato in oggetto. Il Comune informa che dalle aereofotogrammetrie storiche è stata individuata l'area di sedime di tali edifici ma non le dimensioni in alzata, mentre la destinazione d'uso è desunta dalla documentazione catastale.

Il Comune è dotato di PRG, adottato nel 2004 e approvato definitivamente nel 2008, che classifica le aree interessate come zona agricola. L'inesistenza dei manufatti è attestata al 1999. Non è precisato se le aree siano soggette a vincoli.

Ciò premesso, il Comune chiede se sia possibile la ricostruzione dei manufatti e, in tal caso, se possa autorizzare un'altezza convenzionalmente fissata in tre metri. Inoltre, ipotizzando implicitamente che la ricostruzione sia ammessa, chiede informazioni in merito alla destinazione d'uso attribuibile ai manufatti recuperati.

In merito, si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni trattate. Occorre anche sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Il d.l. 21 giugno 2013, n. 69 (c.d. "decreto del fare"), convertito con legge 9 agosto 2013, n. 98, ha modificato in modo sostanziale l'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, estendendo la nozione di "ristrutturazione edilizia". Precisamente, ai già esistenti interventi di trasformazione degli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere e a quelli di demolizione e ricostruzione si aggiungono gli interventi *"volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza"*.

Al riguardo, si rileva che prima della legge n. 98/2013 non era ipotizzabile che un intervento come quello oggetto del quesito potesse, neanche in astratto, qualificarsi come ristrutturazione edilizia. Infatti, secondo l'orientamento dominante in giurisprudenza, *"Il concetto di ristrutturazione edilizia postula necessariamente la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare, ossia di un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura, con la conseguenza che la ricostruzione su ruderi o su un edificio che risulta da tempo demolito, anche se soltanto in parte, costituisce a tutti gli effetti una nuova opera, che, come tale, è soggetta alle comuni regole edilizie e paesaggistiche vigenti al*



REGIONE  
LAZIO

*momento della riedificazione*” (C.d.S., Sez. IV, 06/08/2019, n. 5588). Inoltre, è richiesta una sostanziale *“contestualità tra demolizione e successiva ricostruzione”* (C.d.S., sez. II, 26 agosto 2019, n. 5871) atta a conferire unitarietà all’intervento di ristrutturazione.

Con la legge 69/2013, invece, è consentito anche il *“ripristino”* di edifici non più esistenti neanche allo stato di rudere e risalenti nel tempo, *“purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”*. Proprio tale requisito assume particolare rilevanza, dal momento che la forbice temporale (teoricamente senza limite) tra l’epoca di esistenza del fabbricato e quella del suo ripristino impone verifiche particolarmente accurate sull’esistenza e sulla consistenza dell’edificio diruto, fondate su prove documentali.

Allo scopo di dipanare i numerosi problemi interpretativi sorti dopo l’entrata in vigore della modifica legislativa, e considerato che la materia della definizione degli interventi edilizi è di competenza statale, questa Area ha formulato un quesito al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, il quale ha risposto con proprio parere al quale ha allegato la nota della Prima sezione del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici prot. 3/2016 (i documenti sono consultabili sul sito regionale).

Per quanto attiene alla fattispecie in argomento, gli Organi interpellati hanno rimarcato la necessità che l’accertamento della *“preesistente consistenza”* sia effettuato con il *“massimo rigore”*, basato su dati certi ed obiettivi quali la documentazione fotografica, cartografie, ecc., dalle quali si ricavano tutte le caratteristiche essenziali dell’edificio preesistente (volumetria, altezza, struttura complessiva, ecc.). Con la conseguenza che *“in mancanza anche di uno solo di tali elementi, necessari per la dovuta attività ricognitiva, dovrà escludersi la sussistenza del requisito richiesto dalla norma. Parimenti, detta verifica non potrà essere rimessa ad apprezzamenti meramente soggettivi o al risultato di stime o calcoli effettuati su dati parziali”* (Cass. pen., sez. III, sent. 11 novembre 2015, n. 45147). Di conseguenza, deve ritenersi escluso il ricorso a fonti non documentali o comunque privi dei caratteri di certezza e verificabilità (cfr. Cass. pen, sez. III, n. 5912/2014).

Infine, la *“preesistente consistenza”* include, oltre alle caratteristiche planovolumetriche, anche la destinazione d’uso del fabbricato crollato o demolito (cfr. TAR Toscana, sez. III, sent. n. 567/2014). Infatti, *“La destinazione d’uso è un elemento che qualifica la connotazione del bene immobile e risponde a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione della pianificazione. Essa individua il bene sotto l’aspetto funzionale, specificando le destinazioni di zona fissate dagli strumenti urbanistici”* (T.A.R. Lazio Roma Sez. II quater, 20/09/2019, n. 11155).

In conclusione, non sembra possibile, anche alla luce della riforma, la ricostruzione di fabbricati non più esistenti da molto tempo dei quali si conosca solo la preesistente ubicazione. Tantomeno appare possibile attribuire un’altezza presunta in luogo di quella originaria che non è nota, non potendo la valutazione di stima sopperire alla mancanza dei criteri di certezza sopra enunciati.

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 Responsabile del procedimento  
(dr. Gabriele Del Pinto)

  
Il Dirigente  
(dr.ssa Marina Ajello)

30 DIC. 2019

Il Direttore  
(arch. Manuela Manetti)

Arch. Gianni GIANFRANCESCO  
IL DIRETTORE VICARIO

