



Prot. n. 415958

Roma, li

19 MAR. 2012

SCARICATO

Al Comune di Vignanello (VT)
U.T.C.

Oggetto: parere in merito alla possibilità di effettuare una ristrutturazione con demolizione del manufatto e ricostruzione in area di sedime diversa da quella originaria

Il Comune di Vignanello ha chiesto il parere di questa direzione regionale in merito alla ammissibilità dell'intervento edilizio specificato in oggetto, concernente un edificio pericolante sito in zona agricola soggetta a vincolo idrogeologico.

Com'è noto, l'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevede che: *Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica*".

In merito, si ritiene quanto segue.

Sui requisiti della ristrutturazione con demolizione e ricostruzione questa direzione si è espressa più volte con diversi pareri consultabili sul sito regionale. In particolare, è stata riportata copiosa giurisprudenza che attesta l'assoluta necessità del rispetto della volumetria e sagoma originaria, intesa, quest'ultima, come *"conformazione piano volumetrica della costruzione ed il suo perimetro inteso in senso verticale ed orizzontale"*, *"il suo aspetto tridimensionale"* (TAR Abruzzo, sez. Pescara, n. 197/2003), il *"profilo complessivo dell'immobile"* (Cass. Pen., n. 11864/1998), il *"contorno che l'edificio assume"* (Cass. pen., sez. III, n. 38408/2008).

Per quanto riguarda la possibilità di ricostruire il fabbricato su una diversa area di sedime, ipotesi non disciplinata nel testo unico dell'edilizia, si riscontra un orientamento piuttosto restrittivo da parte della giurisprudenza, nonostante l'abbandono del requisito della *"fedele ricostruzione"*, previsto nella versione originaria del DPR 380/01, in favore del rispetto della *"stessa volumetria e sagoma"* (modifica introdotta con l'art. 1, comma 1, lett. a), del D.Lgs. 310/02).

Ritiene infatti la giurisprudenza che: *“le soppressioni operati 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).

A sua volta, il Ministero delle infrastrutture e trasporti ha emanato una circolare interpretativa con la quale si discosta parzialmente dall'orientamento giurisprudenziale sopra riferito distinguendo l'ipotesi della ricostruzione in un diverso sito da quella – di portata più limitata - concernente lo spostamento all'interno dello stesso lotto in una diversa area di sedime.

Relativamente al silenzio serbato dal legislatore in tema di “area di sedime”, il Ministero evidenzia che: *“per quanto riguarda “l'area di sedime”, non si ritiene che l'esclusione di tale riferimento possa consentire la ricostruzione dell'edificio in altro sito, ovvero posizionarlo all'interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale. La prima ipotesi è esclusa dal fatto che, comunque, si tratta di un intervento incluso nelle categorie del recupero, per cui una localizzazione in altro ambito risulterebbe palesemente in contrasto con tale obiettivo; quanto alla seconda ipotesi si ritiene che debbono considerarsi ammissibili, in sede di ristrutturazione edilizia, solo modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempreché rientrino nelle varianti non essenziali, ed a questo fine il riferimento è nelle definizioni stabilite dalle leggi regionali in attuazione dell'art. 32 del Testo unico. Resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi”* (Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti 7 agosto 2003, n. 4174, punto 4.1).

In sostanza, nell'interpretazione ministeriale la modifica di collocazione dell'edificio da ricostruire rileva sotto un duplice aspetto: come ricostruzione *“in altro sito”*, ossia in un altro lotto, e come diverso posizionamento *“all'interno dello stesso lotto”*, inteso come modifica di collocazione rispetto all'area di sedime originaria.

La Circolare dispone che **la ricostruzione in altro sito, inteso come altro lotto, non è ammessa** (*“una localizzazione in altro ambito risulterebbe palesemente in contrasto con tale obiettivo”*, ossia il recupero), **mentre all'interno del lotto la modifica di collocazione rispetto alla precedente area di sedime è possibile purché sia congruamente motivata**

(divieto di “*posizionarlo all'interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale*”) e **riguardi “varianti non essenziali”**.

Su tali argomenti questa direzione regionale si è già espressa in precedenti pareri, consultabili sul sito regionale, ai quali si rimanda (in particolare, cfr. pareri ai Comuni di Tuscania, 29.7.2009, prot. 42593; Sora, 24.11.2008, n. 163967; Gradoli, 21.4.2008, n. 191884).

Restano comunque ammissibili gli spostamenti giustificati dagli obblighi di adeguamento alla normativa antisismica e a quella concernente allineamenti, distanze e distacchi.

Con il presente parere non si esprimono valutazioni concernenti l'asserita presenza del vincolo idrogeologico, la cui tutela non è demandata all'amministrazione regionale.

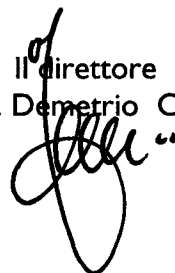
Per ogni ulteriore informazione e aggiornamento in merito, si consiglia di consultare il sito:

http://www.regione.lazio.it/rl_urbanistica/?vw=pareri

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)



Il direttore
(arch. Demetrio Carini)



G. Del Pinto

GDP

