



22 APR. 2009

Prot. 178866/08

Al Comune di SORA
Settore VI - Sportello dell'edilizia
Corso Volsci, 111
Cap. 03039 - Sora (FR)

Oggetto: Parere inerente la fattibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione in una zona di P.R.G. destinata a verde pubblico in mancanza di piano attuativo.

Il Comune di Sora ha chiesto a questa direzione un parere sulla fattibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio per civile abitazione che ricade all'interno di un'area destinata a verde pubblico dal P.R.G. per la quale non sono stati approvati i piani attuativi previsti dallo strumento urbanistico generale.

Al fine di individuare un corretto iter procedimentale, il Comune allega l'elaborato progettuale, gli stralci planimetrici, la documentazione fotografica e la relazione tecnica, e fa esplicito riferimento ad una istanza, nell'esaminare la quale la commissione edilizia comunale ha richiesto il parere regionale sulla ammissibilità dell'intervento.

In merito, si ritiene quanto segue:

Come si è già precisato in precedenti pareri, si premette che l'attività di supporto di questa direzione regionale riguarda gli aspetti interpretativi della normativa vigente in materia urbanistica e paesaggistica con riferimento a fattispecie generali ed astratte; lo scopo è quello di fornire un supporto agli enti locali per lo svolgimento delle proprie funzioni di amministrazione attiva. Al contrario, tale attività non si estende alla valutazione dei singoli casi, che richiedono la conoscenza di elementi di diversa natura relativi alle previsioni urbanistiche, alle prescrizioni di eventuali vincoli e ai dati progettuali che solo l'autorità preposta al rilascio del titolo abilitativo è in grado di conoscere. Di conseguenza questa area risponde alla questione di ordine generale proposta dal Comune senza esprimersi sulla fattibilità dell'intervento specifico.

Giova anzitutto ricordare che gli interventi di demolizione e ricostruzione, affinché si possano qualificare come interventi di ristrutturazione edilizia e non di nuova opera, devono mantenere inalterate la volumetria e la sagoma originarie. Consolidata giurisprudenza ritiene che la finalità di tali interventi consiste nel recupero estetico e



funzionale di manufatti già inseriti nel tessuto edilizio, senza incremento del carico urbanistico. Per questo, essi non sono subordinati al rispetto della normativa di P.R.G. sopravvenuta alla realizzazione dell'immobile, ma soggiacciono alla normativa urbanistica sostanziale vigente all'epoca di realizzazione del manufatto (cfr. C.d.S. sez. V, n. 1306/2000, e n. 1359/1996).

Inoltre, la finalità conservativa della ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione giustifica anche la derogabilità alle rigide disposizioni in materia di distanze dei fabbricati di cui al D.M. 1444/1968 (cfr. C.d.S. sez IV, 12 luglio 2002, n. 3929).

In tale quadro la disciplina dettata dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recepisce l'orientamento secondo cui la ristrutturazione previa demolizione e ricostruzione è un intervento che indice sull'edificato e quindi in un ambito territoriale già consolidato e dotato di opere di urbanizzazione sufficienti. L'art. 9, comma 2, del testo unico dispone infatti che: "*Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unita' immobiliari o parti di esse*" (l'art. 3, c. 1, del D.P.R. 380/01 disciplina gli interventi di ristrutturazione).

Anche la circolare interpretativa 7 agosto 2003 n.4174 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ("Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia") al punto 4.2 ribadisce che: "*Qualora l'intervento ricada in ambito nel quale il piano attuativo, ritenuto dallo strumento urbanistico presupposto per l'edificazione, non sia ancora approvato, si applica quanto disposto all'art. 9, comma 2, secondo periodo, del Testo Unico*".

L'art. 9, comma 2, del D.P.R. 380/01, fissa precise condizioni per gli interventi di ristrutturazione in mancanza del piano attuativo: l'intervento può riguardare anche uno o più edifici e modificare fino al 25% delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del titolo abilitativo adempia agli oneri previsti dalla norma stessa (praticare prezzi di vendita e canoni di locazione concordati col Comune e a concorrere al pagamento degli oneri di urbanizzazione). Tuttavia la circolare ministeriale consente di prescindere dai menzionati impegni a favore del Comune qualora le norme tecniche di attuazione prevedano che in attesa della formazione del piano attuativo siano consentiti interventi manutentivi del



patrimonio edilizio e comprendano espressamente, in tali fattispecie, la ristrutturazione edilizia (punto 4.2, secondo capoverso).

Per quanto sopra, questa Direzione ritiene ammissibili gli interventi di demolizione e ricostruzione in mancanza del prescritto piano attuativo nel rispetto delle disposizioni sopra riportate, e sempre che siano mantenute inalterate la volumetria e la sagoma dell'edificio preesistente.

Infine, alla luce della normativa statale sopravvenuta appare superata la disposizione dell'art. 1 della l.r. 6 luglio 1977, n. 24 (modificato dalla l.r. 86/90), in materia di disciplina urbanistico-edilizia nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione.

Si informa che tutti gli argomenti già trattati da questa Direzione, inerenti gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono consultabili sul sito: www.regione.lazio.it/web/urbanistica/sito_ist/pareri.php

Il dirigente
(dr.ssa Marina Ajello)

Il direttore
(arch. Daniele Iacovone)

GDP