

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE: CHIAREZZA È FATTA!

Carlo Belleudi

Una circolare LL.PP. equipara finalmente l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma all'"intervento di ristrutturazione edilizia" e chiarisce il ruolo del professionista incaricato quale esercente un servizio di pubblica necessità.

È stata pubblicata sulla G.U. n. 274 del 25 novembre 2003, la circolare 7 agosto 2003 n. 4174/316/26(*) esplicativa in merito alla disposizione di cui all'art. 1, comma 6 lettera *b*) della legge 21 dicembre 2001 n. 443, recepita dall'art. 3, comma 1 lettera *d*) del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo unico), come modificato ed integrato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002 n. 301 (Testo unico coordinato) che comprende gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, assoggettandoli a Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.)

Partendo dal presupposto che dopo tante interpretazioni, si chiarisce finalmente la natura dell'intervento di demolizione e fedele ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, come "intervento di ristrutturazione edilizia", dovremmo non trovarci più, o quantomeno ce lo auguriamo, in presenza di sentenze del *penale* che disattendono il consolidato indirizzo giurisprudenziale del Cons. Stato sez. V, che continua sin dal 21

dicembre 1984 n. 958 ad equiparare la demolizione e ricostruzione, alla *ristrutturazione edilizia*.

Viene altresì chiarito il ruolo del professionista incaricato, che, essendo chiamato ad asseverare nell'intervento oggetto di D.I.A. la conformità urbanistica agli strumenti adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie, assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del cod. penale.

La verifica della legittimità delle preesistenze che, nel caso di richiesta del permesso di

Viene chiarito il ruolo del professionista incaricato che assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità



costruzione, spetta all'amministrazione, nel caso di D.I.A. deve essere oggetto di ricognizione nella relazione asseverata redatta dal tecnico incaricato, sulla base degli elementi forniti dal proprietario ovvero delle ricerche condotte dal professionista stesso. Poiché in tale attività di natura ricognitiva, il professionista non assume alcuna responsabilità circa l'effettiva situazione della costruzione con riferimento alla disciplina urbanistico-edilizia pregressa, ed essendo il contenuto della relazione limitato ai soli risultati della ricerca condotta ed ai dati forniti dal proprietario, il professionista non è responsabile in caso di difformità da quanto indicato.

In ogni caso si consiglia di acquisire tutte le documentazioni ed informazioni allo sportello unico per l'edilizia.

Per gli interventi di D.I.A. in zona sottoposta ai vincoli di cui alla legge 1497, ovvero degli atti di assenso necessari, l'inizio lavori resta subordinato all'acquisizioni dei pareri e degli atti stessi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere individuati in due tipi specifici:

1) **In riferimento alla disciplina edilizia.**

La ristrutturazione edilizia, intesa anche come demolizione e ricostruzione di edifici con il rispetto della sagoma e della volumetria, prevale sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi così come stabilito dall'art. 3, ultimo comma del Testo unico.

Si chiarisce che anche se dalla nuova definizione è stata soppressa la parola "area di sedime" non è possibile eseguire la ricostruzione dell'edificio in altro sito ovvero posizionarlo all'interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale. È possibile derogare dall'area di sedime solo nel caso che detto posizionamento rientri nelle varianti non essenziali ovvero, sia contenuto nel limite del 50% dell'area così come indicato nella L.R. 36/87 art 8 lettera f), o per adeguamenti alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto riguarda allineamenti, distanze e distacchi.

Non trova applicazione, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, il rispetto delle norme relative agli indici di

edificabilità ed ogni ulteriore parametro a carattere quantitativo (altezze, distanze, distacchi, inclinate etc.). Trova invece applicazione la disposizione che, nel caso in cui gli strumenti urbanistici generali ed i regolamenti edilizi non considerino esplicitamente la demolizione e ricostruzione all'interno della categoria della ristrutturazione edilizia e quindi non disciplinino le modalità di attuazione di tali interventi, è possibile variare le superfici utili, potendo anche prevedere la modifica delle quote di imposta dei solai, mantenendo il solo rispetto della sagoma e dei volumi.

Tutti gli interventi di ristrutturazione intesi come demolizione e ricostruzione, devono rispettare lo standard relativo al dimensionamento di posti auto pertinenti ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122 salvo che documentate motivazioni riferite a problemi di accessibilità o di collegamento o di inidonea struttura e consistenza del terreno, ne rendano impraticabile la realizzazione. Resta comunque obbligatorio tale adeguamento, in caso di aumento delle superfici utili e nei limiti di tale incremento.

2) In riferimento alle costruzioni oggetto di sanatoria.

Premesso che l'avvenuto rilascio della concessione edilizia in sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni ex abusive a quelle legittimate, in caso di demolizione e ricostruzione ovvero di presentazione di D.I.A. per tale necessità, i parametri da rispettare in questo e solo in questo caso, sono quelli che definiscono l'oggetto stesso del condono e si identificano con gli elementi che hanno costituito riferimento per il computo dell'oblazione; quindi, oltre a volumetria e sagoma, anche la destinazione d'uso e superficie, quest'ultima calcolata secondo le modalità indicate dal D.M. LL.PP. del 10 maggio 1977 n. 801.

Conclusioni

Da questa attenta lettura della circolare LL.PP. esplicativa ne desumiamo quanto segue:

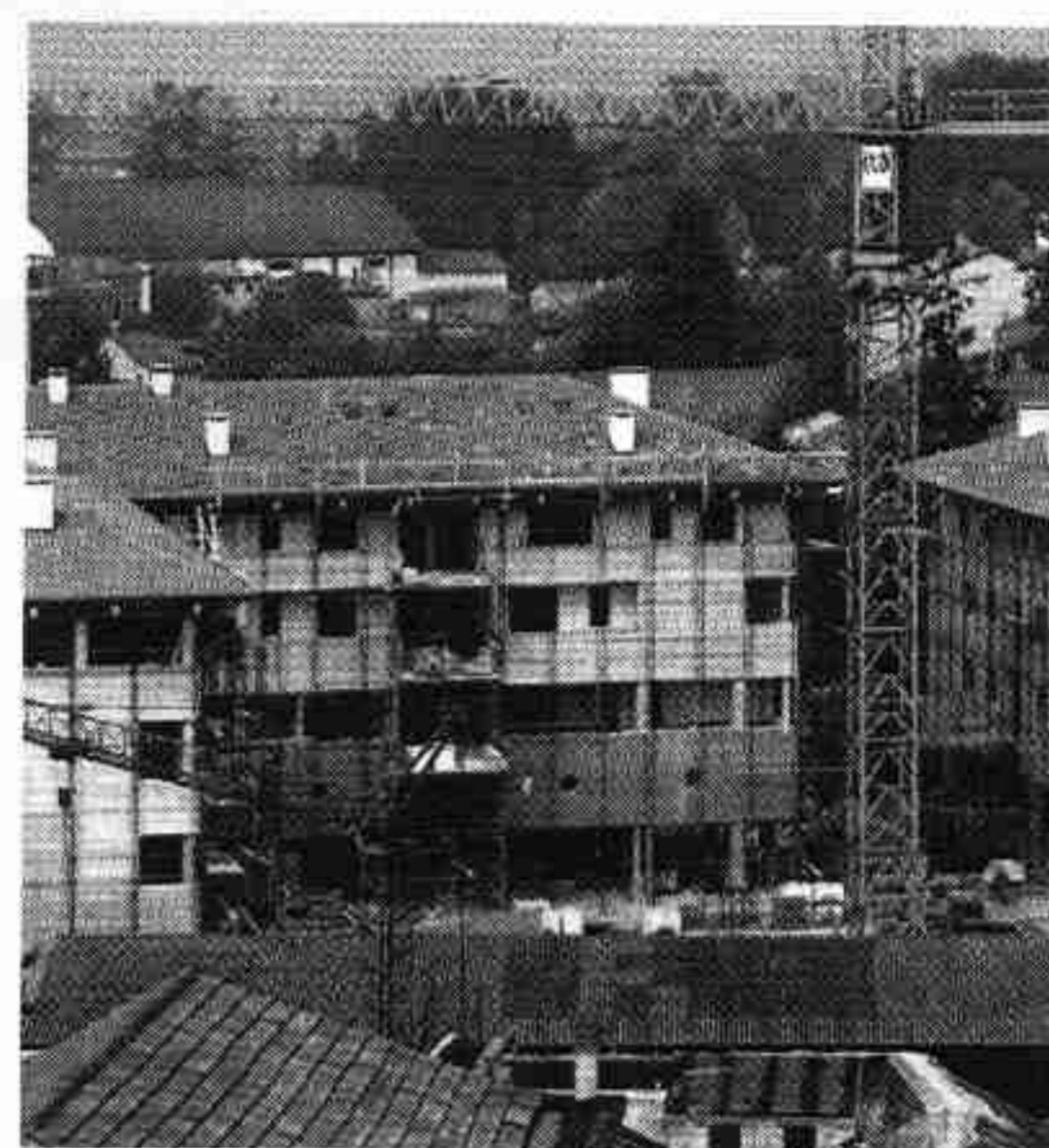
- la circolare fa solo ed esclusivo riferimento ad interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, assoggettandoli a regime di D.I.A.
- la circolare fa poi riferimen-

to a due tipi di interventi, sempre realizzabili con D.I.A. il primo su immobili per i quali è stata rilasciata regolare licenza o concessione edilizia, il secondo su immobili per i quali è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria.

Per cui si può concludere, che:

- per gli immobili costruiti con regolare licenza o concessione edilizia, è possibile agire in regime D.I.A. invocando l'art. 3 comma 1 lettera d) anche in deroga alle normative urbanistiche attualmente vigenti;
- per gli immobili oggetto di concessione in sanatoria, può essere presentata D.I.A. per ristrutturazione edilizia intesa come demolizione e ricostruzione, mantenendo i parametri che hanno concorso a determinare il calcolo dell'oblazione e mantenendo la stessa destinazione d'uso.

La domanda è: se gli immobili ex oggetto di condono edilizio, per i quali sia stata rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria, sono stati di fatto equiparati a quelli



regolarmente *licenziati* o *concessionari*, fermo restando che in caso di D.I.A. devono essere rispettati tutti i parametri che hanno concorso al calcolo dell'oblazione e quindi mantenere anche la stessa destinazione d'uso, è possibile presentando regolare istanza di permesso a costruire per demolizione e ricostruzione, nei limiti della sagoma e della volumetria, cambiare i parametri che hanno concorso al calcolo dell'oblazione, anche cambiando la destinazione d'uso e in deroga alle normative vigenti di Piano?

Riteniamo di no! Comunque ci resta il dubbio e, proveremo a chiarirlo anche con eventuale richiesta di parere legale.

(*)D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato ed integrato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002 n. 301. Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia. (Circolare Lunardi)