

Quando un intervento edilizio si qualifica come ristrutturazione e quando come nuova costruzione.

Differenze, distanze, onerosità, etc. La ristrutturazione nelle zone vincolate e nelle zone agricole.



Città di Spinea

Webinar 30 marzo 2023



Avv. Domenico Chinello

I TITOLI EDILIZI NECESSARI

UNA VOLTA INDIVIDUATA LA DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO DI "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA", ex art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. 380/2001, SI TRATTA DI ESAMINARE QUALE SIA IL TITOLO ABILITATIVO NECESSARIO PER PORRE IN ESSERE UNA RISTRUTTURAZIONE.

COME SEMPRE, NECESSITA PARTIRE DALLA DISCIPLINA NORMATIVA E, QUANDO SI PARLA DI TITOLI, SAPPIAMO CHE BISOGNA RIFARSI ALLE SEGUENTI DISPOSIZIONI DEL T.U. DELL'EDILIZIA D.P.R. 380/2001:

- L'**ART. 10** DISCIPLINA GLI "INTERVENTI SUBORDINATI A **PERMESSO DI COSTRUIRE**";
- L'**ART. 22** REGOLA GLI "INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ" (**S.C.I.A. semplice**);
- L'**ART. 23** DISCIPLINA GLI "INTERVENTI SUBORDINATI A SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO DI ATTIVITÀ IN ALTERNATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE" (**S.C.I.A. alternativa**)

CIÒ PREMESSO IN LINEA GENERALE, CHE TITOLO SERVE PER PORRE IN ESSERE UNA RISTRUTTURAZIONE?

LA RISPOSTA – VA DETTO SUBITO – NON È UNITARIA, IN QUANTO LA DISCIPLINA DI SETTORE INDIVIDUA DUE DIVERSE TIPOLOGIE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (BENCHÈ NON DEFINITE IN MANIERA FORMALE DALLE NORME), ALLE QUALI SONO RICOLLEGATI DUE DIFFERENTI TITOLI ABILITATIVI.

PARTIAMO, DUNQUE, DALL'ART. 10 DEL TESTO UNICO, IL CUI PRIMO COMMA RICHIEDE IL PERMESSO DI COSTRUIRE PER TRE TIPOLOGIE DI INTERVENTI EDIFICATORI:

- a) GLI INTERVENTI DI **NUOVA COSTRUZIONE**;
- b) GLI INTERVENTI DI **RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**;
- c) **UNA PARTICOLARE CATEGORIA DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA** CHE, TUTTAVIA, NON ESAURISCE LA DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO PER COME DESUMIBILE DALL'ART. 3, comma 1, lett. d), DEL MEDESIMO TESTO UNICO.

MA ESAMINIAMO LA NORMA CITATA (art. 10, comma 1, lett. c):

«c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, **nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici** ovvero che, **limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso**, nonché gli interventi che **comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio** di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che **comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio**».

LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PESANTE

LA DISPOSIZIONE APPENA ESAMINATA INDIVIDUA LA C.D. “**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PESANTE**”, OSSIA LE IPOTESI DI RISTRUTTURAZIONE PIÙ RILEVANTI E MAGGIORMENTE IMPATTANTI, CHE – COME TALI – L’ART. 10 ASSOGGETTA AL PERMESSO DI COSTRUIRE.

COM’È NOTO, LA DISPOSIZIONE IN ESAME, NEL CORSO DEGLI ANNI, HA SUBITO MOLTE MODIFICHE, COSÌ MUTANDO LE IPOTESI DI “RISTRUTTURAZIONE PESANTE” SOGGETTA A P.D.C.

AD OGGI, NELLA FORMULAZIONE VIGENTE, **LA NORMA INDIVIDUA DIVERSE FATTISPECIE, NON CUMULATIVE MA ALTERNATIVE FRA LORO** – nel senso che basta che l’intervento rientri in una di esse perché possa configurarsi come ristrutturazione pesante – LE QUALI CONTEMPLANO SITUAZIONI DIFFERENTI A SECONDA ANCHE DELLA ZONA OVE RICADE L’IMMOBILE SUL QUALE SI DEVE INTERVENIRE.

MERITA ANALIZZARLE UNA PER UNA:

IN PRIMIS, SI HA RISTRUTTURAZIONE PESANTE ALLORQUANDO

➤ **VENGA MODIFICATA LA VOLUMETRIA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO;**

LA FATTISPECIE SI APPLICA IN QUALSIASI ZONA URBANISTICA, E A PRESCINDERE DAL FATTO CHE SIA ESSA VINCOLATA O MENO.

LA SENTENZA T.A.R. Toscana, sez. III, 29.11.2021, n. 1595, NEL RAFFRONTARE L'INTERVENTO CON LA DEFINIZIONE DI RESTAURO, HA PRECISATO CHE «*L'aumento di superficie o di volumetria comporta, al contrario, una trasformazione dell'edificio che richiede il rilascio del permesso di costruire ed eccede i limiti della categoria d'intervento (cfr. Cons. Stato, sez. IV, n. 4851 del 2013; Id. sez. IV, n. 431 del 2010)*» CONFIGURANDOSI QUINDI COME RISTRUTTURAZIONE (pesante, perché soggetta a P.d.C.).

UN DUBBIO PUÒ DERIVARE DAL TERMINE "**MODIFICARE**" USATO DALLA NORMA

DAL PUNTO DI VISTA “LESSICALE”, L’ART. 10 D.P.R. 380/2001 SEMBRA POSTULARE LA NECESSITÀ DI OTTENERE UN PERMESSO DI COSTRUIRE PER TUTTI GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PESANTE CHE COMPORTINO UNA “**MODIFICA**” DELLA VOLUMETRIA COMPLESSIVA, **E CIOÈ NON SOLO IN AUMENTO DI CUBATURA, MA ANCHE NEL CASO DI RIDUZIONE DELLA STESSA.**

IN AUMENTO È PACIFICO:

«La ristrutturazione edilizia con aumento di volume rientra nella c.d. ristrutturazione pesante e necessita di un permesso di costruire oppure di una s.c.i.a alternativa ai sensi dell'art. 23 del d.P.R. n. 380/2001. Ne consegue che la s.c.i.a., completa degli elaborati tecnici, deve essere presentata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dell'attività edilizia e che il privato non può intraprendere i lavori al momento del deposito della s.c.i.a. alternativa» (T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 07.03.2022, n. 538).

CON RIGUARDO ALLA RIDUZIONE DI VOLUME NON SI RIVIENE GIURISPRUDENZA SPECIFICA.

VI SONO ALCUNE SENTENZE RISALENTI CHE FANNO PACIFICAMENTE RINTRARE NELLA RISTRUTTURAZIONE ANCHE LA DIMINUZIONE DI VOLUME, MA NON AFFRONTANO SPECIFICAMENTE IL SUO INQUADRAMENTO FRA RISTRUTTURAZIONE PESANTE O LEGGERA.

*«In relazione ad interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e ricostruzione di un immobile, la volumetria preesistente costituisce lo standard massimo di edificabilità in sede di ricostruzione. **Sussiste, pertanto, la possibilità di utilizzare anche solo in parte la preesistente volumetria**, essendone precluso soltanto l'aumento» (T.A.R. Campania, Napoli, sez. VIII, 25.07.2014, n. 4265).*

*«Un intervento di demolizione e ricostruzione di un bene immobile preesistente, **con riduzione del volume** e modifica del prospetto, non influente sulla sagoma e, quindi, sull'aspetto del fabbricato, ma frutto soltanto di una diversa progettazione degli interni, rientra nel concetto di ristrutturazione edilizia definito dall'art. 3 comma 1 lett. d) t.u. n. 380 del 2001» (T.A.R. Puglia, Bari, sez. III, 22.07.2004, n. 3210).*

MERITA, TUTTAVIA, EVIDENZIARE UN **DIVERSO UTILIZZO DEI TERMINI DA PARTE DEL LEGISLATORE, ALL'INTERNO DELLA STESSA DISPOSIZIONE** NORMATIVA.

SEMPRE NELL'ART. 10, COMMA 1, LETT. C), OVE SI PARLA DEGLI INTERVENTI DI DEMO-RICOSTRUZIONE E DI RICOSTRUZIONE SU RUDERI IN ZONA VINCOLATA, IL TESTO RICONDUCE ALLA RISTRUTTURAZIONE PESANTE SOLO ED ESPRESSAMENTE GLI "*incrementi di volumetria*" E NON ANCHE LA RELATIVA RIDUZIONE.

QUINDI, RAGIONANDO A *CONTRARIIS* – SULLA BASE DEL PRINCIPIO SECONDO CUI "*Ubi lex voluit dixit ubi noluit tacuit*" – SI PUÒ SOSTENERE CHE IL LEGISLATORE, NELLA PRIMA IPOTESI, PARLANDO GENERICAMENTE DI "*modifiche della volumetria complessiva*", ABBIA INTESO CONSIDERARE SIA GLI INCREMENTI, SIA LE RIDUZIONI.

TRATTANDOSI DI NORMA SCRITTA E MODIFICATA PIÙ VOLTE NEL CORSO DEGLI ANNI, NON È DETTO CHE LE DUE DIVERSE SCELTE DEL LEGISLATORE SIANO DAVVERO CONSAPEVOLI, MA QUESTO È IL TESTO CHE DOBBIAMO APPLICARE.

E ANCORA, SI HA RISTRUTTURAZIONE PESANTE ALLORQUANDO

➤ **VENGA MUTATA LA DESTINAZIONE D'USO DELL'EDIFICIO, MA SOLO PER GLI IMMOBILI COMPRESI NELLE ZONE OMOGENEE A - CENTRO STORICO**;

QUINDI, AL DI FUORI DELLE "ZONE A", QUALSIASI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, CHE SI QUALIFICHINO COME RISTRUTTURAZIONE *, È UNA **RISTRUTTURAZIONE LEGGERA**.

* OVVIAMENTE DEV'ESSERE UN INTERVENTO DI "RISTRUTTURAZIONE", PERCHÉ SAPPIAMO CHE IL MUTAMENTO D'USO **PUÒ CONFIGURARE ANCHE UN MERO RESTAURO**: «*gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili*».

ANALOGAMENTE, SI HA RISTRUTTURAZIONE PESANTE ALLORQUANDO

➤ **VENGANO MODIFICATI – OLTRE ALLA VOLUMETRIA – ANCHE LA SAGOMA O I PROSPETTI, MA SOLO PER GLI EDIFICI SOTTOPOSTI A TUTELA AI SENSI DEL CODICE URBANI, D.LGS. 42/2004;**

MENTRE LA MODIFICA DELLA VOLUMETRIA CONFIGURA SEMPRE UNA RISTRUTTURAZIONE PESANTE, QUESTA IPOTESI VI FA RIENTRARE ANCHE LA MODIFICA DELLA "SAGOMA" E DEI "PROSPETTI" MA SOLO SE L'EDIFICIO È TUTELATO AI SENSI DEL CODICE URBANI.

LA NORMA PARLA DI EDIFICI TUTELATI E NON DI EDIFICI RICADENTI IN ZONE SOTTOPOSTE A TUTELA, COSÌ CHE POTREBBE IPOTIZZARSI UN RICHIAMO SOLO AGLI IMMOBILI CON VINCOLO STORICO-MONUMENTALE, MA LA PIÙ COMUNE INTERPRETAZIONE COMPRENDE ANCHE GLI EDIFICI SEMPLICEMENTE RICADENTI IN ZONA SOGGETTA A VINCOLO PAESAGGISTICO.

DA ULTIMO, SI HA RISTRUTTURAZIONE PESANTE

- NELLE IPOTESI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI EDIFICI SITUATI IN AREE TUTELATE AI SENSI DELL'ART. 136, COMMA 1, LETTERA C) [*i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici*], LETTERA D) [*le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze*] E ART. 142 [aree tutelate per legge: territori costieri, laghi, corsi d'acqua, parchi, etc.] DEL CODICE URBANI;
- NELLE IPOTESI IN CUI SI PROCEDA AL RIPRISTINO DI EDIFICI, CROLLATI O DEMOLITI, SITUATI NELLE MEDESIME ZONE VINCOLATE;
- IN ENTRAMBI I CASI ALLA CONDIZIONE CHE SIANO PREVISTE MODIFICHE DELLA SAGOMA O DEI PROSPETTI O DEL SEDIME O DELLE CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE E TIPOLOGICHE DELL'EDIFICIO PREESISTENTE, OPPURE SIANO PREVISTI INCREMENTI DI VOLUMETRIA.

IN BUONA SOSTANZA, NELLE ZONE CITATE, LE IPOTESI DI DEMO-RICOSTRUZIONE E DI RICOSTRUZIONE SU RUDERI CONFIGURANO "RISTRUTTURAZIONE PESANTE", OGNIQUALVOLTA VENGANO INCISI I PARAMETRI INDICATI:

- SAGOMA;
- PROSPETTI;
- SEDIME;
- CARATTERISTICHE PLANIVOLUMETRICHE E TIPOLOGICHE;
- INCREMENTI DI VOLUMETRIA.

CON QUESTA FATTISPECIE, È CHIARO CHE SI TRATTA DI **IMMOBILI RICADENTI IN ZONA CON VINCOLO PAESAGGISTICO**, MA **NON** SONO COMPRESI TUTTE LE ZONE VINCOLATE.

SONO ESCLUSE QUELLE DI CUI ALLA **LETTERA A)** [*le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, ivi compresi gli alberi monumentali*] E ALLA **LETTERA B)** [*le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del presente codice, che si distinguono per la loro non comune bellezza*] DELL'ART. 136 DEL CODICE URBANI, PERCHÉ IN QUESTE ULTIME ZONE, È AMMESSA SOLO LA **FEDELE RICOSTRUZIONE**, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d).

VA PRECISATO CHE, PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE PESANTE – assoggettati al permesso di costruire dall’art. 10, comma 1, lett. c) appena esaminata – IL PRIVATO PUÒ, TUTTAVIA, OPTARE PER LA SCIA ALTERNATIVA AL P.D.C..

LO PREVEDE ESPRESSAMENTE L’**ART. 23 DEL T.U. EDILIZIA**, IL CUI **COMMA 01** PRECISA ESPRESSAMENTE:

«01. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all’articolo 10, comma 1, lettera c)»

NATURALMENTE, TRATTANDOSI DI SCIA ALTERNATIVA, LA SOSTANZA DELL’INTERVENTO RIMANE QUELLA DI UNO ASSOGGETTATO AL P.D.C., CON TUTTE LE RELATIVE CONSEGUENZE, SIA IN TERMINI DI SANZIONI (AMMINISTRATIVE, MA SOPRATTUTTO PENALI), SIA IN TERMINI DI ONEROSITÀ DELL’INTERVENTO STESSO.

LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA

PER ESCLUSIONE, TUTTI GLI INTERVENTI CHE RICADONO NELLA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETT. D), DEL T.U. EDILIZIA, MA CHE NON RIENTRANO NELL'ART. 10, COMMA 1, LETT. C), CONFIGURANO, ALLORA, LA C.D. "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA".

SI TRATTA, CIOÈ, DELLE IPOTESI DI RISTRUTTURAZIONE MENO IMPATTANTI, PER LE QUALI NON È RICHIESTO IL PERMESSO DI COSTRUIRE.

PER TALI INTERVENTI È PREVISTA LA **S.C.I.A SEMPLICE**, I SENSI DELL'ART. 22, COMMA 1, LETT. C), LA QUALE STABILISCE ESPRESSAMENTE:

«Sono realizzabili mediante la **segnalazione certificata di inizio di attività ...**
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c)».

SECONDO LA GIURISPRUDENZA «*L'assentibilità delle opere tramite SCIA riguarda solo interventi di c.d. ristrutturazione leggera. Al contrario, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi consentiti solo ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente, come anche non aumenti il volume complessivo e non si modifichi la sagoma di edifici vincolati, i prospetti dell'edificio e non comporti mutamento d'uso urbanisticamente rilevante nel centro storico*» (T.A.R. Campania, Napoli, sez. IV, **03.12.2021, n. 7772**)

Va segnalato, per amor di precisione, che questa sentenza si riferisce ad un periodo precedente all'ultima modifica dell'art. 3, comma 1, lett. d), sulla definizione di ristrutturazione nelle zone vincolate.

NATURALMENTE, IL PRIVATO INTERESSATO – se si sente più tranquillo – PUÒ SEMPRE OPTARE PER LA RICHIESTA DI UN PERMESSO DI COSTRUIRE, ANCHE SE IL SUO INTERVENTO SIA ASTRATTAMENTE SOGGETTO A S.C.I.A. SEMPLICE, COME ESPRESSAMENTE STABILITO DALL'ULTIMO COMMA DELL'ART. 22 DEL T.U..

«7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo...»

CIÒ, TUTTAVIA, NON MUTA LA "SOSTANZA" DELL'INTERVENTO, CHE RESTA PUR SEMPRE UN INTERVENTO "MINORE" DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LEGGERA.

DIFFERENZA IN TERMINI DI SANZIONI PENALI E ONEROSITÀ

LA DIFFERENZA – IN TERMINI DI TITOLO ABILITATIVO NECESSARIO – TRA LA RISTRUTTURAZIONE PESANTE E QUELLA LEGGERA NON È CHIARAMENTE DI POCO MOMENTO.

LO È SOPRATTUTTO IN **TERMINI SANZIONATORI**, PERCHÉ SOLO GLI ABUSI RICONDUCIBILI AD INTERVENTI ASSOGGETTATI AL PERMESSO DI COSTRUIRE SONO SANZIONATI SOTTO IL PROFILO PENALE AI SENSI DELL'ART. 44 DEL T.U. EDILIZIA, MENTRE **UN EVENTUALE INTERVENTO ABUSIVO RICONDUCIBILE ALLA S.C.I.A. NON È PENALMENTE SANZIONABILE.**

QUINDI, UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "LEGGERA" – IN QUANTO SOGGETTO A S.C.I.A. SEMPLICE – ANCHE OVE ESEGUITO SENZA TITOLO O IN DIFFORMITÀ DALLO STESSO (S.C.I.A.), DOVREBBE ESSERE SANZIONATO SOLO DAL PUNTO DI VISTA AMMINISTRATIVO, MA NON PENALE.

LA SUPREMA CORTE PENALE HA INFATTI STABILITO CHE, PER LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "LEGGERA", NON OCCORRE IL PERMESSO DI COSTRUIRE, RAGION PER CUI ANDAVA ESCLUSO IL REATO PER GLI EPISODI IN PRECEDENZA CONTESTATI:

*«La modifica dell'art. 10, comma 1, lett. c), d.P.R. n. 380/2001, operata con l'art. 17, comma 1, lett. d) d.l. n. 133/2014, convertito dalla l. n. 164/2014, che ha escluso dagli interventi di ristrutturazione edilizia subordinati a permesso di costruire quelli che comportino aumento di unità immobiliari o di superfici utili, **osta alla riconduzione di tale ipotesi al reato di costruzione sine titolo di cui all'art. 44, comma 1, lett. b), d.P.R. n. 380/2001**, e deve trovare applicazione retroattiva, ai sensi dell'art. 2, comma 4, c.p., quale norma extra-penale più favorevole integratrice del precetto» (Cassazione penale, sez. III, 09.01.2019, n. 14725).*

A TAL PROPOSITO, L'ULTIMO COMMA DELL'ART. 22 DEL D.P.R. 380/2001 STABILISCE CHE
«7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, **In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44** ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37».

MA LA DIFFERENZA È RILEVANTE ANCHE **DAL PUNTO DI VISTA DELL'ONEROSITÀ DELL'INTERVENTO**, DATO CHE IL SUCCITATO ULTIMO COMMA DELL'ART. 22, D.P.R. 380/2001 STABILISCE: «7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire **per la realizzazione degli interventi di cui al presente Capo, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 23**».

COSÌ LA GIURISPRUDENZA IN MATERIA:

«*L'obbligo di corrispondere il costo di costruzione è sottoposto alla duplice, cumulativa condizione che l'intervento edilizio sia soggetto a permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, t.u. edilizia (ovvero a d.i.a. alternativa al permesso di costruire) e generi un incremento di carico urbanistico rispetto alla situazione preesistente, con la conseguenza che sono esenti dall'obbligo di contribuzione sia gli interventi di ristrutturazione c.d. leggera (diversi da quelli previsti dall'art. 10, comma 1, lett. c), t.u. edilizia) sia, a fortiori, le opere interne di manutenzione straordinaria» (T.A.R. Campania, Napoli, sez. VIII, 07.04.2016, n. 1769).*

LA RISTRUTTURAZIONE IN ZONA AGRICOLA

PREMESSO CHE L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE COMPRENDE ANCHE LA DEMOLIZIONE DELL'EDIFICIO CON RICOSTRUZIONE SU AREA DI SEDIME DIVERSO, SI PONE IL PROBLEMA DI APPLICARE – E CON QUALI LIMITI – LA NORMA ANCHE IN ZONA AGRICOLA, ALLORQUANDO VENGA RICHIESTA LA DEMOLIZIONE SOLO DI UNA PORZIONE DI UN PIÙ AMPIO FABBRICATO, E LA SUA RICOSTRUZIONE SEPARATA.

L'ESEMPIO PUÒ ESSERE QUELLO DI UN **VECCHIO FABBRICATO RURALE, PLURIFAMILARE, IN ZONA AGRICOLA**, COSTITUITO DA PIÙ PORZIONI ACCOSTATE, APPARTENENTI A PROPRIETARI DIVERSI (MAGARI EREDI DEI PROPRIETARI ORIGINARI, CHE HANNO, NEL TEMPO, FRAZIONATO L'IMMOBILE).

IN TALE SITUAZIONE, È AMMISSIBILE RISTRUTTURARE L'EDIFICIO PER SINGOLE PORZIONI, MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN ALTRO LOCO DI CIASCUNA SINGOLA PORZIONE?

IN TAL MODO, SI VERREBBERO A CREARE PIÙ UNITÀ ABITATIVE SEPARATE IN ZONA AGRICOLA, ANDANDO AD INCREMENTARE IL CONSUMO DI SUOLO RURALE, NEL SENSO CHE SI ANDREBBE AD AGGRAVARE LA SITUAZIONE DI URBANIZZAZIONE IN ZONA AGRICOLA.

PUÒ RITENERSI AMMISSIBILE UNA SIMILE MODALITÀ DI INTERVENTO?

NON ESISTE, PROBABILMENTE, UNA RISPOSTA UNIVOCA.

IN BASE ALL'**ART. 44, comma 5, DELLA L.R. 11/2004**, «*Sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale*».

A SUA VOLTA, LA DEFINIZIONE DI RISTRUTTURAZIONE – AI SENSI DELL’ART. 3, T.U. EDILIZIA – CONTEMPLA «*altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime ...*», LADDOVE IL CONCETTO DI “EDIFICIO” RISULTA QUANTOMAI VAGO E GENERICO.

NELL’ESEMPIO DEL FABBRICATO PLURIFAMILIARE IN ZONA RURALE, PER “EDIFICIO” DEVE INTENDERSI L’INTERO COMPLESSO O OGNI SINGOLA UNITÀ?

BASANDOSI SULLA DEFINIZIONE **N. 32 DEL R.E.T.**,

32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
----------------------	--	---

SI POTREBBE DESUMERE CHE È “EDIFICIO” OGNI SINGOLA PORZIONE DEL CITATO FABBRICATO PLURIFAMILIARE.

SULLA BASE DI QUESTA LETTURA, SI POTREBBE CONCLUDERE CHE OGNI SINGOLA PORZIONE POSSA ESSERE SINGOLARMENTE RISTRUTTURATA, MEDIANTE DEMOLIZIONE E SUCCESSIVA RICOSTRUZIONE SU DIVERSO SEDIME, COSÌ DETERMINANDO LA REALIZZAZIONE DI TANTE UNITÀ ABITATIVE SINGOLE.

SIFFATTA INTERPRETAZIONE, TUTTAVIA, NON CONVINCHE DEL TUTTO, NON SOLO PERCHÉ LA COGENZA DELLE DEFINIZIONI DEL R.E.T. È TUTTA DA CAPIRE, MA ANCHE PERCHÉ L'ART. 44 DELLA LEGGE URBANISTICA VENETA – NELL'AMMETTERE TUTTI GLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE – PONE TUTTAVIA UNA CONDIZIONE: «*purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria*».

SE PER “TIPOLOGIA” INTENDIAMO NON SOLO LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE IN SENSO STRETTO (FORMA DELLA COPERTURA, NUMERO, DIMENSIONI E FORMA DELLE APERTURE SUI PROSPETTI, PRESENZA O MENO DI PORTICATI, ETC.), MA ANCHE LE CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO EDILIZIO DI PER SÉ (PER ES., LA TIPOLOGIA DI CASA A SCHIERA), È EVIDENTE CHE LA PLURIFAMILIARE NON POTRÀ ESSERE RISTRUTTURATA PER SINGOLE PORZIONI.

A SOSTEGNO DI QUESTA LETTURA, VI POSSONO ESSERE ANCHE DELLE ULTERIORI CONSIDERAZIONI FATTE PROPRIE DALLA REGIONE VENETO IN UN PARERE DEL 07.12.2022, RESO SU ESPRESSA RICHIESTA DEL COMUNE DI SPINEA, **CHE PARTE DAL DATO LETTERALE DELL'ART. 3, D.P.R. 380/2001:**

In ordine alla possibilità di demolire e ricostruire solo parte di un edificio come ipotizzato da Codesto Comune, preme evidenziare che il secondo periodo della norma statale si riferisce espressamente solo a *“interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti”* e non a parti di essi; la circostanza è rilevante in quanto, allorquando il Legislatore nazionale ha voluto riferirsi a parti di edifici, lo ha fatto in maniera esplicita (come, ad esempio, nel quinto periodo della disposizione in esame laddove si parla di *“ripristino di edifici o parti di essi”*). In sintesi, in omaggio al brocardo *“ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit”*. stante il silenzio tenuto al riguardo dal Legislatore, non si ravvisa alcun argomento letterale sul quale fondare una diversa interpretazione che voglia estendere la portata precettiva della norma.

IL PARERE REGIONALE RICHIAMA LA NOZIONE DI RISTRUTTURAZIONE, CHE PARLA DI DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE DI “EDIFICI” ESISTENTI E NON DI “PORZIONI” DI EDIFICIO, MA QUI POTREBBE RESTARE SEMPRE IL DUBBIO LEGATO ALLA DEFINIZIONE DI EDIFICIO, PER COME RINVENIBILE NEL R.E.T.

PIÙ PERTINENTE PARE, INVECE, IL RICHIAMO ALLA FINALITÀ DI TUTELA DELLE ZONE AGRICOLE:

Va infine ricordato che la disposizione di cui trattasi si colloca nel contesto della recente evoluzione normativa *“che è unitariamente inquadrabile nell’esigenza di evitare l’ulteriore consumo di suolo, valorizzando le già intervenute trasformazioni edilizie del territorio”* (così TAR Veneto, Sez. II, 17 ottobre 2022, n. 1589 che richiama TAR Napoli n. 171/2022); nell’evidenziare la finalità della norma nazionale volta a incentivare la riqualificazione e l’ammodernamento del patrimonio edilizio esistente, si osserva che, al fine di garantirne la corretta applicazione nel territorio agricolo, essa va letta in combinato disposto con quanto previsto dal titolo V della legge regionale n. 11/2004 volto a perseguire la tutela del territorio agricolo sotto molteplici aspetti.

SULLA BASE DI QUESTE CONSIDERAZIONI, SI DOVREBBE QUINDI CONCLUDERE CHE I COMPLESSI EDILIZI UNITARI – PUR SE DIVISI IN PIÙ PORZIONI, E MAGARI APPARTENENTI A PROPRIETARI DIVERSI – SONO ASSOGGETTABILI A RISTRUTTURAZIONE, MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, SOLO SE INTESI NEL LORO COMPLESSO E NON PER SINGOLE PORZIONI DEL FABBRICATO.

A TAL PROPOSITO, LA GIURISPRUDENZA PENALE HA AVUTO MODO DI SENTENZIARE: «*seppure la recente novella del 2020 abbia contribuito a delineare la possibilità di interventi di ristrutturazione fortemente innovativi rispetto all'organismo preesistente, tanto che alcuni criteri prima utilizzati dalla legge e giurisprudenza, per sancire la corrispondenza tra i due organismi interessanti appaiono via via sfumati o scomparsi (quali, in sintesi, con riferimento in particolare a zone non vincolate, la fedele ricostruzione comprensiva di limitate innovazioni, oppure, poi, la medesima sagoma/volumetria o, ancora, l'identità del sedime), **permane il requisito, insuperabile, per cui deve pur sempre trattarsi di interventi di recupero del medesimo immobile ancorché trasformato in organismo edilizio in tutto o in parte diverso.** Per cui, in tale quadro va esclusa la moltiplicazione, da un unico edificio, di plurime distinte **strutture***» (Cassazione penale, sez. III, 06.10.2022, n. 1670).

o o o

MA VI È UN'ALTRA ARGOMENTAZIONE CHE POTREBBE CONDURRE A QUESTA MEDESIMA CONCLUSIONE, BASANDOSI SUL DIFFERENTE INTERVENTO DI “**RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**”.

COM'È NOTO, LA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA È UN INTERVENTO COMPLESSO, CHE VIENE SOLITAMENTE POCO UTILIZZATO. LA SUA DEFINIZIONE, AI SENSI DELL'ART. 3, comma 1, lett. f), D.P.R. 380/2001, È LA SEGUENTE:

*«gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a **sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso**, mediante un **insieme sistematico di interventi edilizi**, anche **con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale**».*

SECONDO UNA RECENTE SENTENZA DEL T.A.R. VENETO, «*Si tratta quindi di interventi ben più pregnanti di quelli di mera ristrutturazione edilizia, come definiti dall'articolo 3, lettera e) del medesimo d.P.R., in quanto **riguardanti non già un unico immobile, ma un'intera area degradata, alla quale viene conferita una conformazione del tutto nuova attraverso un "insieme sistematico" di interventi sull'edificato, sulla conformazione dei lotti e sull'intera viabilità.** Pertanto, in disparte l'utilizzo comune del termine "ristrutturazione", "la nozione di "ristrutturazione urbanistica", a differenza di quella di "ristrutturazione edilizia", non può considerarsi antitetica rispetto alla tipologia di intervento costituita dalla "nuova costruzione". **Quest'ultima può anch'essa derivare da un intervento di demolizione e ricostruzione purché abbia caratteristiche che per destinazione, tipologia, volume, sedime o altri connotati essenziali si ponga in relazione di discontinuità rispetto ai volumi demoliti**» (T.A.R. Veneto, sez. II, 02.05.2022, n. 660).*

ORA, TENENDO A MENTE QUESTA DEFINIZIONE E QUESTO CONCETTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, TORNIAMO ALL'ESEMPIO DELL'EDIFICIO PLURIFAMILIARE IN ZONA AGRICOLA, DEL QUALE VENGA CHIESTA LA DEMOLIZIONE DELLE SINGOLE UNITÀ ANCHE CON MODIFICA DEL SEDIME.

È EVIDENTE CHE SI ANDREBBERO A CREARE TANTE PICCOLE ABITAZIONI UNIFAMILIARI SEPARATE, VEROSIMILMENTE CON UN LORO SCOPERTO ESCLUSIVO (al posto, magari dell'aia comune preesistente), PER LE QUALI SAREBBE PROBABILMENTE NECESSARIO ANCHE RIPENSARE LA VIABILITÀ DI ACCESSO.

SI AVREBBE, ALLORA, UN INSIEME SISTEMATICO DI INTERVENTI EDILIZI, CHE ANDREBBE A MODIFICARE IL DISEGNO DEI LOTTI E DELLA RETE STRADALE (PUR SE MAGARI TRATTANDOSI DI STRADA PRIVATA DI ACCESSO).

COSÌ INTESO, L'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE NON SAREBBE RILEVANTE SOLO A LIVELLO EDILIZIO, MA SU SCALA PIÙ AMPIA, OSSIA ANDREBBE AD INCIDERE ANCHE SU SCALA URBANISTICA.

MA POICHÉ L'ART. 44, COMMA 5, DELLA L.R. 11/2004 AMMETTE – PER GLI EDIFICI RICADENTI IN ZONA AGRICOLA – GLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE FINO ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, **SAREBBE GIOCOFORZA CONCLUDERE CHE, PER CONVERSO, NON SONO AMMISSIBILI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.**

DEL RESTO, IN UN CASO DI QUESTO TIPO, **LA CASSAZIONE PENALE HA SOSTENUTO LA NON CONFIGURABILITÀ DI UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**

«deve essere esaminato l'intervento oggetto di sequestro che risulta indiscutibilmente consistente nell'abbattimento, in zona agricola, di edifici rurali accessori ad una casa colonica - composta di due unità immobiliari - non ancora demolita, con aumenti di cubatura previsti per l'intervento finale, consistente nella creazione di un complesso residenziale costituito da 10 villini in linea, di cui 2 su due livelli, e un parcheggio a raso costituito da n. 24 stalli con copertura fotovoltaica.

Si tratta di interventi edilizi in corso, funzionali, come appare evidente per quanto immediatamente sopra illustrato, non alla realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ma pur sempre identificabile con quest'ultimo, quanto, piuttosto, di plurimi e diversi organismi, quali le villette, ancorché in linea; laddove la previsione di una strada e di 24 parcheggi a raso conferma la predisposizione di un nuovo complesso residenziale, come tale distante dal criterio fondante della ristrutturazione, che pur con l'ampiezza operativa concessa ai sensi dell'art. 3 attualmente vigente, impone, comunque, per rispettare la ratio dell'intervento e la distinzione rispetto ad altre operazioni edilizie, e in particolare rispetto alle "nuove costruzioni", un connubio materiale o comunque funzionale e identitario, tra l'edificio originario e l'immobile frutto di ristrutturazione. Correlazione evidentemente assente allorquando, come nel caso di specie, rispetto ad un unico edificio - quale la casa colonica comprensiva di due unità immobiliari - si prospettano plurime e autonome unità immobiliari, quali le 10 ville, nel contesto, peraltro, di una strada e di un parcheggio integranti interventi per i quali pare assente ogni riferimento strutturale originario, idoneo a inquadrare anche tali ultime opere nel novero di una ristrutturazione» (Cassazione penale, sez. III, 06.10.2022, n. 1670).

INTERVENTI AMMESSI NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALI

LA CATEGORIA DELLE FASCE DI RISPETTO PROBABILMENTE PIÙ IMPORTANTE È QUELLA CHE RIGUARDA LE AREE CONTERMINI ALLA VIABILITÀ PUBBLICA – OSSIA LE **FASCE DI RISPETTO STRADALI** – SE NON ALTRO PER L'ESTENSIONE DEL FENOMENO E LA FREQUENZA DELLE PROBLEMATICHE CHE POSSONO INTERESSARE GLI OPERATORI.

NATURALMENTE, NON È QUESTA LA SEDE PER AFFRONTARE IN MANIERA PUNTUALE L'INTERA DISCIPLINA DI QUESTE FASCE DI RISPETTO, CHE È PERALTRO PIUTTOSTO ARTICOLATA E DI NON FACILE INQUADRAMENTO.

BASTI PENSARE CHE È ANCORA INCERTO IL RAPPORTO FRA LA NORMATIVA DI CUI AL D.M. 1° APRILE 1968 N. 1404 E QUELLA SUCCESSIVAMENTE INTRODOLTA DAL VIGENTE CODICE DELLA STRADA, E DAL SUO REGOLAMENTO ATTUATIVO, CHE HANNO RIDISCIPLINATO LA MATERIA SENZA TUTTAVIA ABROGARE IN MANIERA ESPRESSA LA NORMATIVA PREVIGENTE.

IN QUESTA SEDE, PER AFFINITÀ CON GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CHE STIAMO ESAMINANDO, CI INTERESSA LA PREVISIONE NORMATIVA DI CUI AL **COMMA 4-TER** DELL'**ART. 41** DELLA LEGGE URBANISTICA VENETA N. 11/2004, INTRODOTTO *EX NOVO* DALLA L.R. 30/2016.

VEDIAMO IL TESTO DELLA NORMA:

*«4 ter. Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del PAT e del PI ubicate nelle fasce di rispetto delle strade, come definite sulla base delle vigenti disposizioni statali, **sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b) c) e d)** del comma 1 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni, **con esclusione della demolizione con ricostruzione in loco**. Sono inoltre consentiti gli interventi comportanti **la demolizione e la ricostruzione in area agricola adiacente dei medesimi fabbricati purché il nuovo sedime sia posto al di fuori delle suddette fasce o aree di rispetto e a non più di 200 metri dal sedime originario.*** ...

... Il piano degli interventi può altresì consentire, attraverso specifiche schede di intervento, gli ampliamenti dei fabbricati residenziali esistenti nelle fasce di rispetto delle strade, in misura non superiore al 20 per cento del volume esistente, necessari per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie, alle norme di sicurezza e alle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, **purché tali ampliamenti siano realizzati sul lato opposto a quello fronteggiante la strada e a condizione che non comportino, rispetto alla situazione preesistente, pregiudizi maggiori alle esigenze di tutela della sicurezza della circolazione.** **Il rilascio del titolo abilitativo all'ampliamento è subordinato all'acquisizione dell'autorizzazione dell'ente proprietario o gestore della strada,** ai sensi dell'articolo 21 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo codice della strada" e successive modificazioni, nonché alla **sottoscrizione di un atto d'obbligo contenente l'impegno dell'avente titolo a non richiedere maggiori somme a titolo di indennizzo in caso di eventuali lavori di adeguamento, modifica o ampliamento della sede viaria».**

IN BUONA SOSTANZA, ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE, PER GLI EDIFICI NON SPECIFICAMENTE TUTELATI DALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE, **SONO AMMESSI TUTTI GLI INTERVENTI SULL'ESISTENTE DI CUI ALL'ART. 3, COMMA 1, DPR 380/2001**, DALLA MANUTENZIONE ORDINARIA ALLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

QUEST'ULTIMA, TUTTAVIA, È CONSENTITA **SOLAMENTE COME RISTRUTTURAZIONE "CONSERVATIVA", MA NON IN TERMINI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN LOCO** (COSÌ COME MI SENTIREI DI ESCLUDERE LA POSSIBILITÀ DI RICOSTRUIRE SU RUDERI)

E CIÒ È DEL TUTTO RAGIONEVOLE CONSIDERATO CHE LA FASCIA DI RISPETTO STRADALE È NORMALMENTE CONSIDERATA QUALE **ZONA DI INEDIFICABILITÀ ASSOLUTA** PER COSTANTE GIURISPRUDENZA: «*Il vincolo delle fasce di rispetto stradale comporta un divieto assoluto di costruire, pertanto, a prescindere dalle caratteristiche dell'opera realizzata e dalla necessità di accertamento in concreto dei rischi per la circolazione stradale, sono inedificabili le aree site in fascia di rispetto stradale o autostradale*» (T.A.R. Campania, Napoli, sez. II, 13.06.2022, n. 3984).

IL LEGISLATORE, DEL RESTO, INTENDE FAVORIRE LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE AL SOLO SCOPO DI LIBERARE LA FASCIA DI RISPETTO STRADALE.

TANT'È CHE LA NORMA CONSENTE DI DEMOLIRE I MANUFATTI ESISTENTI ENTRO LA FASCIA E DI **RICOSTRUIRLI AL DI FUORI, IN AREA AGRICOLA ADIACENTE ENTRO 200 METRI DAL SEDIME ORIGINARIO.**

A QUESTO PUNTO, IL DUBBIO È QUELLO GIÀ ESAMINATO POC'ANZI, CON RIGUARDO AI VECCHI EDIFICI PLURIFAMILIARI, SOPRATTUTTO QUANDO LE VARIE UNITÀ ABITATIVE ACCOSTATE APPARTENGONO A PROPRIETARI DIVERSI.

IN CASI DEL GENERE, È POSSIBILE DEMOLIRNE SOLO UNA PORZIONE E RICOSTRUIRLA AL DI FUORI DELLA FASCIA DI RISPETTO STRADALE, LASCIANDO L'ALTRA PORZIONE (O LE ALTRE) OVE SI TROVANO?

LA RISPOSTA NON È AFFATTO SCONTATA, PER QUANTO GIÀ VISTO IN PRECEDENZA.

SE L'ART. 44 – RELATIVO AGLI INTERVENTI IN ZONA AGRICOLA – PARLA DI "EDIFICI", LA CUI DEFINIZIONE È COMUNQUE COMPLESSA, L'ART. 41 UTILIZZA INDIFFERENTEMENTE IL TERMINE "**COSTRUZIONI**" E IL TERMINE "**FABBRICATI**", **SENZA OVVIAMENTE DARNE ALCUNA DEFINIZIONE.**

SEGUENDO LA *RATIO* – perseguita dal legislatore – DELLA LIBERAZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO, SI POTREBBE FORSE SOSTENERE CHE SPOSTARE FUORI ALMENO UNA PORZIONE DI EDIFICIO RICADENTE IN FASCIA SAREBBE COMUNQUE POSITIVO, COSÌ DA POTER DARE RISPOSTA FAVOREVOLE AL QUESITO DIANZI POSTO.

AL CONTRARIO, CONTEMPERANDO LE ESIGENZE DI LIBERAZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO CON LA TUTELA DELLE ZONE AGRICOLE, SI PUÒ SOSTENERE CHE NON SIA AMMISSIBILE LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FUORI FASCIA DI UNA SOLA PORZIONE DI FABBRICATO, IN QUANTO SI ANDREBBERO A CREARE PIÙ UNITÀ SEPARATE, CON TUTTE LE PROBLEMATICHE GIÀ PIÙ SOPRA ESAMINATE.

SENZA CONTARE CHE IL TESTO NORMATIVO PARLA ESPRESSAMENTE DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FUORI DELLA FASCIA DI RISPETTO CON RIGUARDO AGLI ESISTENTI "FABBRICATI", NULLA RIFERENDO CIRCA POSSIBILI INTERVENTI SU "PORZIONI" DEI FABBRICATI STESSI.

IL CHE FA PROPENDERE PER LA LETTURA RESTRITTIVA APPENA FORNITA, ANCHE SOTTO IL PROFILO DELL'INTERPRETAZIONE PRETTAMENTE LETTERALE DELLA NORMA.

INTERPRETAZIONE CHE PARE ESSERE QUELLA ATTUALMENTE PREVALENTE, ANCHE IN MANCANZA DI PUNTUALI PRONUNCE GIURISPRUDENZIALI SUL PUNTO.

IL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LA RISTRUTTURAZIONE IN DEROGA

È NOTO CHE, NEL T.U. DELL'EDILIZIA, FIN DALLA SUA INTRODUZIONE, L'ART. 14 DISCIPLINA IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

SI TRATTA DELLA POSSIBILITÀ DI REALIZZARE *EX NOVO* EDIFICI ED IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO, IN DEROGA A DETERMINATI PARAMETRI DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI (i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili), PREVIA DELIBERA *AD HOC* DEL CONSIGLIO COMUNALE.

CON IL DECRETO LEGGE «SBLOCCA ITALIA» N. 133/2014, È STATO INSERITO, NEL CORPO DEL CITATO ART. 14, IL **COMMA 1-BIS**, CHE HA AMMESSO ANCHE LA POSSIBILITÀ DELLA **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA IN DEROGA**, A DETERMINATE CONDIZIONI.

DA ULTIMO, IL c.d. "DECRETO SEMPLIFICAZIONI» D.L. 76/2020 – IN PIENA EMERGENZA COVID – CON L'INTENTO DI RILANCIARE IL SETTORE DELL'EDILIZIA, È INTERVENUTO AD INNOVARE ANCHE IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA DI CUI ALL'ART. 14 DEL D.P.R. 380/2001, PROPRIO CON RIGUARDO ALL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE.

LA PRECEDENTE VERSIONE DEL COMMA 1-BIS – introdotto dal c.d. "Decreto Sblocca Italia" – AVEVA PREVISTO LA POSSIBILITÀ DI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE IN DEROGA **ATTUATI ANCHE IN AREE INDUSTRIALI DISMESSE**, PURE IN DEROGA ALLE DESTINAZIONI D'USO, PREVIA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE CHE NE ATTESTASSE L'INTERESSE PUBBLICO.

CON IL CITATO DECRETO SEMPLIFICAZIONI È STATO RISCRITTO IL COMMA 1-BIS ED ELIMINATO IL RIFERIMENTO ALLE AREE INDUSTRIALI DISMESSE.

Versione precedente

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati **anche in aree industriali dismesse**, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale **che ne attesta l'interesse pubblico**, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di **densità edilizia**, di **altezza** e di **distanza** tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché, **nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso**, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

Versione attuale

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

1-bis. Per gli **interventi di ristrutturazione edilizia**, la richiesta di permesso di costruire in deroga **è ammessa previa deliberazione del consiglio comunale che ne attesta l'interesse pubblico limitatamente alle finalità di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo e di recupero sociale e urbano dell'insediamento**, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di **densità edilizia**, di **altezza** e di **distanza** tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, **nonché le destinazioni d'uso ammissibili**, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444

ORA, **LA RISTRUTTURAZIONE IN DEROGA È AMMESSA IN VIA GENERALE PER OGNI ZONA**, MA SOLO PREVIA DELIBERA DI C.C., CHE NE ATTESTI L'INTERESSE PUBBLICO PER DETERMINATE FINALITÀ:

- DI RIGENERAZIONE URBANA;
- DI CONTENIMENTO DEL CONSUMO DEL SUOLO;
- E DI RECUPERO SOCIALE E URBANO DELL'INSEDIAMENTO.

LA NORMA CONFERMA CHE, NEL CASO DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI, VA FATTO SALVO IL DISPOSTO DELL'ART. 31, COMMA 2 DEL DECRETO "SALVA ITALIA" D.L. 201/2011: *“Secondo la disciplina dell'Unione Europea e nazionale in materia di concorrenza, libertà di stabilimento e libera prestazione di servizi, costituisce **principio generale dell'ordinamento nazionale la libertà di apertura di nuovi esercizi commerciali** sul territorio senza contingenti, limiti territoriali o altri vincoli di qualsiasi altra natura, esclusi quelli connessi alla tutela della salute, dei lavoratori, dell'ambiente e dei beni culturali”.*

RILEVANTE, È ANCHE LA MODIFICA DEL **COMMA 3**, IL QUALE PREVEDE ORA, IN VIA GENERALE LA POSSIBILITÀ DI DEROGARE “**LE DESTINAZIONI D’USO AMMISSIBILI**” (anche per le ipotesi del primo comma e, dunque, per le ipotesi di nuovi interventi in deroga).

INVECE, NEL TESTO PREVIGENTE, LA DEROGA ALLA DESTINAZIONE D’USO ERA POSSIBILE SOLO NEI CASI DEL COMMA 1-BIS (ossia nelle ipotesi di ristrutturazione in deroga).

Grazie per l'attenzione



Città di Spinea

