

ROMA



Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica 24
Direzione



Al Municipio XV
Direzione Tecnica
Sede

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere della Direzione Tecnica del Municipio XV prot. CU 81448 del 6.10.2020 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI 110621 dell'8.10.2020), inerente la possibilità di demolire e ricostruire una porzione di edificio, oggetto di concessione in sanatoria, con spostamento della SUL all'esterno della sagoma esistente e con mutamento della destinazione d'uso.

In riferimento al quesito posto da codesto Municipio, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

la possibilità di demolire e ricostruire una porzione di edificio, oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria, con spostamento della SUL assentita con detto titolo edilizio sanante, all'esterno della sagoma esistente e con mutamento della destinazione d'uso.

Si deve rilevare preliminarmente che la Direzione Tecnica in indirizzo ha già effettuato nell'ambito istruttorio del procedimento edilizio di propria competenza (SCIA in alternativa al Permesso di Costruire), autonome valutazioni di merito, essendo le stesse oggetto di successive osservazioni da parte privata, che ai sensi della L.n. 241/1990 devono essere controdedotte direttamente dall'Ufficio procedente, trattandosi di attività meramente gestionali di codesta Direzione. A tal proposito giova ricordare che quest'Ufficio svolge attività di supporto nei confronti delle Strutture Territoriali - *ratione materiae* -, sotto l'aspetto meramente tecnico nel merito di criticità relative ad evidenti interpretazioni normative e non anche rispetto a valutazioni dottrinali e/o giurisprudenziali, come quella posta nella richiesta di parere in oggetto, riferibile ad una Sentenza di un Tribunale Amministrativo regionale.

Ciò posto non si può che segnalare che qualche Tribunale Amministrativo regionale, come il TAR Campania, abbia opinato sulla immodificabilità sostanziale (es: demolizione e ricostruzione), di manufatti oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria. Ovviamente si tratta di sentenze afferenti il primo grado di giudizio amministrativo, che seppur autorevoli, non costituiscono riferimento della giurisprudenza prevalente. Infatti sul punto si evidenzia che la Corte Costituzionale con Sentenza n. 238 del 23.06.2000, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 8, comma 7 della L.R. Umbria 2.09.1974 n. 53, come modificata dalla L.R. 21.10.1997 n. 31, laddove escludeva per gli edifici oggetto di Condo Edilizio l'ammissibilità di interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria o di Ristrutturazione Edilizia comportanti incrementi di volume o di superficie o ad una modifica di sagoma o della destinazione d'uso, stabilendo: *"al contrario, secondo la giurisprudenza di questa Corte (Sentenza n. 529/1995) la privazione della possibilità (in via assoluta e generale, senza alcuna valutazione di compatibilità concreta, circa il modo e l'entità degli interventi,*



con le esigenze di tutela ambientale e – si può aggiungere – anche urbanistica) per il titolare del diritto di proprietà su di un immobile, di procedere ad interventi di manutenzione, aventi quale unica finalità la tutela della integrità della costruzione e la conservazione della sua funzionalità, senza alterare l'aspetto esteriore (sagoma e volumetria) dell'edificio, rappresenta certamente una lesione al contenuto minimo della proprietà. Infatti l'anzidetto divieto incide addirittura sulla essenza stessa e sulle possibilità di mantenere e conservare il bene (costruzione) oggetto del diritto, producendo un inevitabile deterioramento di esso, con conseguente riduzione in cattivo stato e un progressivo abbandono e perimento (strutturale e funzionale) del medesimo”.

Anche in sede di prima applicazione del Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. 380/2001, ed in attuazione della L.n. 443/2001 (c.d. Legge Lunardi), il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con Circolare 7.08.2003, n. 4174, con riferimento alle costruzioni oggetto di Concessioni Edilizie in Sanatoria derivanti da apposite istanze di Condoni Edilizi presentate ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994, ha rappresentato che “(...) *la procedura di sanatoria comporta l'equiparazione delle costruzioni abusive a quelle legittime (...).* Ciò stante, i parametri da rispettare, in caso di demolizione e ricostruzione, 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 destinazione d'uso e superficie, quest'ultima calcolata secondo le modalità indicate dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977, n. 801 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 maggio 1977).”.

Si deve rilevare, inoltre, che la recente legislazione sia nazionale sia regionale tende a favorire gli interventi sugli edifici già costruiti ed in particolar modo su quelli in stato di degrado o dismessi, ossia interventi da realizzare sul patrimonio edilizio esistente, incentivando quelli afferenti gli interventi di sostituzione edilizia che prevedono la demolizione e ricostruzione, concedendo premialità volumetriche e/o superficiali, proprio per avere un minor consumo di suolo ed un rinnovamento dello stesso patrimonio sotto il profilo dell'adeguamento sismico, del miglioramento della qualità ambientale promuovendo le tecniche di bioedilizia più avanzate, ecc. Gli immobili oggetto di procedure di Condono edilizio che hanno conseguito la Concessione Edilizia in Sanatoria, rappresentano una parte del patrimonio edilizio esistente, che in considerazione del fatto che sono stati realizzati in difformità o in contrasto con le norme urbanistico/edilizie, ivi comprese quelle antisismiche, rappresentano parte di quegli edifici che se conformati alle normative vigenti, quali quelle inerenti la sicurezza, la bioedilizia, la sostenibilità, ecc., non possono che produrre effetti positivi anche in termini di riqualificazione edilizia.

A tal proposito anche il D.L. 76/2020 c.d. Decreto Semplificazioni, convertito in Legge n. 120/2020, ha previsto all'art. 2-bis comma 1-ter che “*In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti (...)*”. Anche la legislazione regionale Lazio, ha previsto e prevede esplicitamente la possibilità di realizzare, alle condizioni ivi prescritte, interventi modificativi (tra i quali quelli ascrivibili alla Demolizione e Ricostruzione), su immobili



oggetto di Concessione Edilizia in Sanatoria, come l'ex art. 2 comma 1 lett. b) della L.R. 21/2009 (c.d. Piano Casa) e l'art. 1 comma 2 della L.R. 7/2017 (c.d. Legge sulla Rigenerazione Urbana).

Alla luce di quanto sopra richiamato, i manufatti legittimati con il rilascio di Concessioni Edilizie in Sanatoria derivanti da apposite istanze di Condoni Edilizi possono essere oggetto di successivi interventi edilizi ascrivibili a quelli di Ristrutturazione Edilizia ovvero di Demolizione e Ricostruzione soltanto se la destinazione d'uso del nuovo manufatto che si vuole realizzare sia conforme urbanisticamente alle destinazioni urbanistiche del PRG vigente, ossia rientra tra quelle ammesse dai Sistemi e dalle Componenti di appartenenza, così come disciplinato dalle NTA del PRG, fermo restando il rispetto della volumetria, della superficie e della sagoma del manufatto condonato.

Nei termini suesposti è reso il richiesto parere rappresentando che quest'Ufficio, nell'esprimere i pareri non entra nel merito dell'ammissibilità in concreto dello specifico intervento, che rimane di esclusiva competenza della Direzione Tecnica del Municipio in indirizzo – ai sensi dell'art. 67 del Regolamento di Decentramento Amministrativo -, nell'ambito istruttorio della procedura edilizia presentata dalla parte privata presso la Struttura Territoriale, cui compete la valutazione di assentibilità o meno della stessa, ivi compreso il rispetto della normativa di settore (come esistenza di vincoli comunque denominati, ecc.).

Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore
Cinzia Esposito

