



Al Municipio V  
Direzione Tecnica  
Sede

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere della Direzione Tecnica del Municipio V prot. CF 88106 del 25.05.2021 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI 101656 del 25.05.2021), inerente la corretta individuazione della categoria di intervento edilizio nel caso di demolizione di un complesso edilizio avente prevalente destinazione commerciale, costituito da cinque edifici, e ricostruzione degli stessi in un unico edificio, a parità di volumetria e 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 corretta individuazione della categoria di intervento edilizio nel caso di demolizione di un complesso edilizio avente prevalente destinazione commerciale, costituito da cinque edifici, e ricostruzione degli stessi in un unico edificio, a parità di volumetria e destinazione d'uso, anche alla luce della Sentenza della Corte di Cassazione Sez. 3 del 10.01.2020 n. 23010.

Si evidenzia preliminarmente che il caso affrontato in sede di contenzioso nella Sentenza della Corte di Cassazione Sez. 3 del 10.01.2020 n. 23010, risulta essere fattispecie assai ampia e peculiare trattando di un intervento di demolizione di quattro immobili, di cui uno identificato come fabbricato principale e gli altri tre come annessi agricoli, alcuni dei quali in stato di degrado tali da rientrare nei "ruderi", ricadenti all'interno di una zona classificata dallo Strumento urbanistico come "Agricola" ed in presenza di vincoli paesaggistici ed idrogeologici con successiva ricostruzione, in un unico fabbricato realizzato da soggetto non in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla legislazione regionale, in materia di interventi ricadenti in zona agricola.

Sicuramente ed in generale dei tratti salienti possono essere desunti dal punto 5 della citata Sentenza "Qualificazione degli interventi", che esclude l'intervento di cui sopra, dalla nozione della Ristrutturazione Edilizia. (per approfondimento sugli interventi di demolizione e ricostruzione si veda anche il precedente parere di questa Struttura prot. QI/110723 dell'8.10.2020).

Ciò posto, al fine di poter fornire riscontro alla richiesta di parere di cui all'oggetto, viene in soccorso quanto previsto dalla L.R. 7/2017, che prevede tra gli interventi attuabili con la modalità diretta, anche quelli afferenti la Demolizione e Ricostruzione. Il successivo art. 7 della medesima L.R. 7/2017, testualmente recita: "Per l'attuazione degli interventi di cui alla presente legge...", ivi compreso quelli di Demolizione e Ricostruzione di cui al citato art. 6 "Nel caso in cui l'intervento comprenda più edifici, il Permesso di Costruire convenzionato viene rilasciato sulla base di un progetto unitario, nell'ambito del quale può essere prevista la redistribuzione all'interno del perimetro di intervento della volumetria e delle premialità di ogni singolo edificio". E' facilmente desumibile come la legislazione regionale appena richiamata subordina, tra l'altro, la demolizione e ricostruzione di più edifici a Permesso di Costruire Convenzionato; ovviamente in assenza di realizzazione di opere di urbanizzazione (quali opere pubbliche) da parte del soggetto privato e/o di cessione di aree da destinare a standard urbanistici, il titolo abilitativo per gli interventi in questione è il Permesso di Costruire di cui all'art. 20 del D.P.R. 380/2001.



Si ritiene necessario inoltre evidenziare come l'art. 2-bis comma 1-ter del DPR 380/2001, come da ultimo modificato dalla L.n. 120/2020, prevede, tra l'altro, che nelle Zone Omogenee di tipo "A" del D.M. 1444/1968 *"gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela"*. In tal senso con la Circolare, pubblicata il 2.12.2020, del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e del Ministero per la Pubblica Amministrazione, con la quale sono stati forniti i primi chiarimenti interpretativi nel merito, è stato rappresentato come *"La clausola conferma, altresì, la legittimità delle eventuali previsioni degli strumenti urbanistici (sia generali che attuativi) con cui si consentano, anche per le zone A e assimilate e per i centri storici, interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione entro limiti meno stringenti di quelli ordinariamente stabiliti dalla norma primaria in esame (fermi restando in ogni caso gli ulteriori limiti rivenienti da altre norme del testo unico)"*. Ad esempio nel Sistema Insediativo della Componente della Città Storica, (definita Zona Omogenea di tipo "A" dal D.M. 1444/1968, per effetto dell'art. 107 comma 1 lett. a) delle NTA del PRG, a meno degli Ambiti di Valorizzazione), l'art. 25 comma 9 lett. c) delle NTA del PRG, nel definire le modalità di attuazione, stabilisce che per gli interventi ivi previsti di Demolizione e Ricostruzione, se estesi a più edifici o lotti contigui necessita il Piano di Recupero ai sensi dell'art. 28 della L.n. 457/1978.

Si può concludere quindi che l'intervento di demolizione di più edifici e successiva ricostruzione in un unico edificio, seppur a parità di volume, per giurisprudenza prevalente e norma, ad oggi, non è ascrivibile tra quelli di Ristrutturazione Edilizia, identificandosi invece in un intervento di Nuova Costruzione di cui all'art. 3 comma 1 lett. e) del D.P.R. 380/2001 quale trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, subordinato, per effetto dell'art. 10 comma 1 lett. a) del medesimo DPR 380/2001, a Permesso di Costruire ovvero ad altra specifica procedura indiretta prevista dalla normativa di riferimento, ovviamente sempre che l'intervento risulti conforme ed assentibile.

Nei termini suesposti è reso il richiesto parere.

La  
Arch. Vito Rosco Panetta

Il Direttore  
Cinzia Esposito