



Prot. n. 11877
del 18/01/2008

OGGETTO: Richiesta di parere in merito al recupero di “ruderi” in zona agricola.

Il Comune fa presente che gran parte del territorio comunale è “ubicato in zona agricola, con la presenza di numerosi manufatti rurali in parte ridotti in precarie condizioni di stabilità e conservazione” e che a volte “sono ridotti a veri, e propri “ruderi”, in quanto identificabili nei riguardi del loro sedime, ma di difficile quantificazione a livello volumetrico”.

Osserva che “in tali circostanze diventa difficile legittimare un intervento di ristrutturazione anche alla luce delle recenti sentenze in materia, rischiando però nel contempo di perdere tale patrimonio edilizio e di accentuare lo spopolamento delle campagne”, tenuto conto anche del fatto che “vi è una certa richiesta di recupero sia da parte di cittadini locali, che stranieri”.

Chiede quindi, al fine di poter recuperare tale patrimonio edilizio, se siano o meno valide le seguenti metodologie di azione:

- “ - In presenza di dati oggettivi (fotografie, precedenti progetti di recupero, ecc.), alla luce anche dei moderni software, si prende atto della ricostruzione volumetrica a firma del tecnico progettista;
- in assenza di dati oggettivi sulla volumetria del manufatto, che comunque deve essere ben identificato a livello di area di sedime, si può autorizzare la cubatura minima indispensabile ai rispetto dei requisiti igienico - sanitari richiesti dalle normative vigenti, prendendo a confronto anche le tipologie edilizie della zona. In tale circostanza una ex casa colonica potrà essere al massimo di due piani fuori terra abitabili, mentre un ex accessorio agricolo isolato potrà avere un solo piano fuori terra da destinare ad abitazione”.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

Appare lodevole e condivisibile lo scopo perseguito dal Comune, cioè permettere che non vada irrimediabilmente perduto il patrimonio edilizio che si trova nelle campagne, ma allo stato attuale della giurisprudenza in materia appare difficile sostenere che ci si trovi in presenza di un intervento di recupero quando l’edificio da recuperare in pratica non esiste più, in quanto è identificabile solo a livello dell’area di sedime

In tal caso la sua ricostruzione non può essere qualificata come un intervento di recupero tramite ristrutturazione edilizia, ma come realizzazione di una nuova costruzione, anche se viene realizzata sull’area di sedime di un precedente edificio del tutto crollato

Nelle zone agricole la legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, consente la realizzazione di nuovi edifici a carattere abitativo soltanto a coloro che sono in possesso della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale (ora imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell’art. 1 del D.Lgs. 29 marzo 2004 n 99) ed a determinate condizioni e limiti (vedi art. 4 ed artt. 13 e 14).

Sulla possibilità di poter procedere al recupero di edifici ridotti allo stato di “rudere”, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale ha espresso due pareri (in data [3.8.1992, prot. n. 122](#) e in data [20.1.1997, prot. n. 22](#)), che si allegano in copia.



Per la giurisprudenza in materia successiva a quella citata nel [parere del prof. Lorenzotti, allegato al parere prot. n. 22/1997](#), si veda, ad esempio: Cons. Stato, sez. V, 24.3.1997 n. 291, in Rass. Cons. Stato 1997, I, 377; TAR Umbria 12.9.1997 n. 491, in T.A.R. 1997, I, 4028; TAR Lombardia, Brescia, 1.6.1999 n. 493, in T.A.R. 1999, I, 3217; TAR Emilia Romagna, Bologna, 14.6.1999 n. 287, in T.A.R.1999, I, 3371; TAR Liguria 23.6.1999 n. 284, in T.A.R. 1999, I, 3337; TAR Toscana 17.1.2000 n. 3, in T.A.R. 2000, I, 1399; TAR Piemonte 14.12.2005 n. 4035, in T.A.R. (Foro Amm.) 2005, I, 3815.