

Prot. n. 773674  
del 28 dicembre 2011

**OGGETTO:** Quesito concernente la possibilità di ricostruire un fabbricato ex colonico.

Il Dirigente della P.F. “Legislativo e Attività istituzionali” ha trasmesso per competenza a questa P.F. “Urbanistica ed Espropriazione” un quesito con il quale **il Comune** chiede se “è possibile rilasciare il permesso di costruire per ‘Ristrutturazione di fabbricato ex colonico’ completamente inesistente, sulla base di ricostruzioni dimensionali ipotetiche basate solamente sulle foto allegate” ad un’ordinanza sindacale del 1995 con la quale ne è stata ordinata la demolizione al fine di rimuovere le cause di pericolo alla pubblica incolumità, ordinanza che all’epoca il proprietario ha ottemperato “demolendo completamente il fabbricato” che da allora “è completamente inesistente”.

Ciò premesso sulla questione, in termini di carattere generale in quanto questo Servizio non può pronunciarsi su casi specifici (vedi [DGR n. 769 del 27.6.2006](#), in BUR n. 70 del 7.7.2006) che oltretutto non conosce, si osserva quanto segue.

Si possono sottoporre ad interventi di “ristrutturazione edilizia” soltanto edifici che siano almeno in parte esistenti, ma non si possono ristrutturare edifici che sono stati totalmente demoliti e quindi non esistono più, se non in fotografie o mappe catastali.

In tal caso si può procedere, se consentito dalle norme urbanistico-edilizie attualmente vigenti, alla costruzione di un nuovo edificio, sia pure sull’area di sedime di quello preesistente, ma non ad un intervento di recupero tramite ristrutturazione, come si evince dalle seguenti sentenze:

- TAR Veneto, Sez.II, 25.10.1999 n. 1747, in T.A.R. 1999, I, 4806: “Per poter definire come ‘costruzione esistente’, sotto un profilo urbanistico edilizio, l’edificio in ordine al quale è stato richiesto l’assentimento ai fini della sua ricostruzione e dell’adeguamento igienico-sanitario, è necessario che l’eventuale crollo di buona parte delle strutture del manufatto non abbia coinvolto i muri di contenimento e di fondazione in calcestruzzo che ne costituiscono la parte più solida e resistente (nella specie, la costruzione, pur trovandosi in condizioni di estremo degrado, per la parziale demolizione di tratti dei muri esterni, di tutta l’orditura lignea della copertura e di quasi tutte le strutture divisorie interne, è stata considerata ‘struttura esistente’ dal punto di vista urbanistico-edilizio)”
- TAR Liguria, Sez. I, 23.6.1999 n. 284, in T.A.R. 1999, I, 3337: “Se è vero che la ristrutturazione edilizia può comportare la demolizione e ricostruzione dell’opera oggetto di intervento, senza aumento di volumetria, è pur vero che deve sussistere un rapporto di consequenzialità temporale, che non è configurabile nell’ipotesi in cui l’opera risulti demolita molto tempo prima, al punto da non potersi considerare la stessa esistente sul piano urbanistico”
- Cons.Stato, Sez. V, 10.2.2004 n. 475: “Nel caso in cui un fabbricato sia ridotto ad un rudere in stato di rovina, non è possibile effettuare la sua ricostruzione non essendo possibile procedere, con un sufficiente grado di certezza, alla ricognizione degli elementi strutturali di esso, in modo tale che, seppur non necessariamente ‘abitato’ o ‘abitabile’, esso possa essere comunque individuato nei suoi connotati essenziali, come identità strutturale, in relazione anche alla sua destinazione; ai fini della ricostruzione è quindi necessario che l’immobile esista quanto meno in quelle strutture essenziali che, assicurandogli un minimo di consistenza, possano farlo giudicare presente nella realtà materiale”;

- Cons.Stato, Sez. IV, 15.9.2006 n. 5375: “Non può farsi rientrare nella nozione di ristrutturazione edilizia un intervento su un immobile preesistente del quale tuttavia rimangono soltanto pochi residui e tracce e la cui opera muraria ancora esistente non consente, in realtà, la sicura individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario e, quindi, la sua fedele ricostruzione”.

Le diverse risultanze catastali non mutano i termini della questione, dato che, come è noto, il catasto italiano ha soltanto una funzione indicativa e non probatoria e dato che esso viene redatto sulla base di norme di carattere prettamente fiscale le quali non sempre coincidono con i principi che stanno a base dell'urbanistica e dell'edilizia.