



Prot. n. 0105919
del 24/05/2007

OGGETTO: Intervento di ricostruzione/ristrutturazione.

Il Comune chiede un “parere circa il concetto di ricostruzione - ristrutturazione e/o nuova costruzione”, in quanto il Comune si è dotato “di un piano particolareggiato per gli edifici in Zona Agricola che, nel censire i vari edifici, ha graduato varie categorie di interventi per ogni categoria di immobile” - classificato “A”, “B”, “C” ed “N” dal più tutelato al meno tutelato - che vanno “dal restauro conservativo, per gli edifici di classe “A”, alla ristrutturazione condizionata, per gli edifici di classe “B” fino alla ristrutturazione semplice per gli edifici di classe “C” ed “N”.

Il Comune fa presente che “la ristrutturazione condizionata” per gli edifici di classe “B” prevede “un insieme sistematico di opere che, pur senza giungere alla completa demolizione e ricostruzione, possono trasformare l’organismo edilizio” e che un edificio soggetto a tale intervento, “a seguito di presentazione di una DIA”, veniva “completamente demolito”.

Fa notare che il direttore dei lavori ha comunicato che “l’edificio era crollato in quanto in precarie condizioni di stabilità” e chiede quindi “quale procedura edilizia si potrà applicare” una volta che la Procura della Repubblica, che nel frattempo ha provveduto al sequestro dell’area di sedime dell’ex edificio su segnalazione del Comune, che aveva a sua volta ordinato la sospensione dei lavori, abbia proceduto al suo dissequestro.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

Il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale ha affrontato un caso simile a quello prospettato **dal Comune** con il quesito di cui all’oggetto, con il parere del [15 maggio 1996, prot. n. 239](#), che si allega in copia.

In tale parere si spiega, per i motivi ivi esposti, che la rovina involontaria delle vecchie strutture “non muta necessariamente la natura dell’intervento assentito, in quanto una volta accertata l’involontarietà dell’accaduto, si potrebbe comunque assentire un intervento di ristrutturazione da eseguirsi con modalità diverse da quelle originarie e, cioè con una diversa parziale ricostruzione dell’edificio da ristrutturare o, al limite, con la totale ricostruzione dello stesso”,

Lo stesso Servizio legislativo ha anche avuto modo di spiegare - sia nel parere [prot. n. 93 del 20.2.1991](#) che nel successivo parere [prot. n. 28 del 23.7.1998](#), trasmesso dal Servizio urbanistica e cartografia a tutti i Comuni delle Marche con lettera circolare [prot. n. 2240 del 4.8.1988](#) - che l’art. 6 della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, nel disciplinare gli interventi di recupero degli edifici esistenti nelle zone agricole da parte di coloro che non rivestono la qualifica di imprenditore agricolo, non vieta la ristrutturazione degli stessi con il loro totale abbattimento, quando la salvezza, anche parziale, delle vecchie strutture, sia tecnicamente impossibile o eccessivamente onerosa (si vedano, in particolare, le pagg. 3 e 4 del parere prot. n. 28/1998).

Si condivide quanto esposto nei predetti pareri e si ribadisce che una volta accertato che il crollo dell’edificio è stato involontario, si può assentire, con una D.I.A. in variante a quella già presentata, il medesimo intervento di ristrutturazione edilizia mediante la ricostruzione integrale dell’edificio da recuperare.



GIUNTA REGIONE MARCHE

Servizio governo del territorio
mobilità e infrastrutture

Posizione di funzione urbanistica

Parere n. 51/2007

A parere di questo Servizio l'obbligo di demolire e ricostruire con la stessa volumetria e sagoma l'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, non può essere imposto nei casi in cui il crollo dell'edificio oggetto di ristrutturazione avvenga per cause involontarie e non vi sia quindi responsabilità, neppure a titolo di colpa, da parte di chi eseguiva l'intervento edilizio.

Tale obbligo va invece osservato quando l'intervento di ristrutturazione viene previsto, fin dall'inizio, con la demolizione e la ricostruzione dell'edificio preesistente oppure, a titolo di sanzione amministrativa, quando l'abbattimento di un edificio, da ristrutturare senza la sua demolizione integrale, sia addebitabile a chi eseguiva l'intervento. In tal caso infatti questi è tenuto a ripristinare lo stato dei luoghi (vedi art. 33 del D.P.R. n. 380/2001) e, cioè, nella fattispecie, alla ricostruzione dell'edificio con la medesima volumetria e sagoma che aveva in precedenza.