



Prot. n. 0124969
del 14/06/2007

OGGETTO: Crollo di edificio sottoposto a ristrutturazione edilizia - Variante a permesso di costruire mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001.

Il Comune chiede “se è necessaria l'applicazione della sanzione di Euro 516,00 prevista dall'art. 37 del D.P.R. 380/ 2001, per una denuncia inizio attività depositata in variante al permesso di costruire, relativo alla ristrutturazione di un fabbricato colonico, mediante demolizione completa con fedele ricostruzione” e, in particolare, se tale denuncia di inizio attività “depositata in corso d'opera” e “per l'avvenuta completa demolizione del fabbricato stesso (non prevista) nel progetto originario, possa rientrare fra le varianti di cui all'art. 22 comma 2 del D.P.R. 380/2001 o se la stessa debba considerarsi in corso d'opera e cioè fra le D.I.A. di cui all'art. 37 comma 5 del citato D.P.R. 380/2001”.

A tal fine fa presente: che il comune “ha rilasciato un permesso di costruire, per la ristrutturazione” di un “fabbricato rurale” e che “il relativo progetto prevedeva la ristrutturazione dell'edificio senza completa demolizione e senza aumenti di volume e di sagoma preesistenti; che il direttore dei lavori “comunicava l'avvenuto parziale crollo dell'edificio” e “la sospensione dei lavori”; che successivamente veniva depositata “una variante al permesso di costruire originario, con la quale si prevedeva che la ristrutturazione dell'edificio sarebbe avvenuta con una modalità esecutiva diversa e precisamente mediante demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio con stessa volumetria e sagoma di quello preesistente”.

Fa anche presente che l'edificio “non risulta fra quelli di valore storico e architettonico sulla base del censimento redatto ai sensi dell'art. 15 della L.R. n. 13/90. Pertanto per lo stesso non vige il divieto di demolizione di cui al 3° comma dell'art. 15 della predetta legge regionale” e che “non rientra nella casistica di cui all'art. 6, 2° comma, della L.R. 13/90 in quanto di volumetria inferiore ai 1000 m. Per lo stesso vige invece la norma di cui al 1° comma del predetto articolo, nel quale non figura il divieto di demolizione ma solo quello di non aumentarne il volume”.

Il Comune rileva inoltre che a seguito della segnalazione del fatto da parte della Polizia Municipale l'Ufficio tecnico “precisava che la diversa modalità di attivazione dell'intervento di ristrutturazione doveva essere regolarizzata con apposita variante secondo le procedure di cui al D.P.R. n. 380/2001 e che la ricostruzione dell'edificio, ancora da effettuare, doveva avvenire nell'integrale rispetto della volumetria e sagoma autorizzati e con l'utilizzo di materiali che facciano salvo l'aspetto esterno dell'edificio”, variante poi presentata in tal senso dagli interessati come sopra esposto, e che quindi “non è necessario applicare alcuna sanzione”.

Si ritiene che le conclusioni cui è giunto **il Comune** siano corrette.

A conclusioni analoghe è giunto infatti anche il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale nel parere espresso in data [15.5.1996, prot. n. 239](#), che si allega in copia, dove si spiega che la rovina involontaria delle vecchie strutture (cosa che, da quanto esposto nel quesito, sembra essere avvenuta nel caso di specie) “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).