



Prot. n. 0164477
del 09/08/2007

OGGETTO: Intervento di ristrutturazione edilizia e possibilità di spostamento del fabbricato.

Il Comune chiede se un fabbricato ex colonico “in zona agricola all’interno di una zona individuata dal PAI come area di dissesto idrogeologico F - 07 - 0313 con grado di pericolosità elevata P3”, il quale insiste su di un terreno di circa 4 - 5 ettari che “in parte risulta ricompreso all’interno della zona in frana e in parte no”, possa essere oggetto di un intervento di ristrutturazione attraverso la demolizione “e la sua ricostruzione, rispettandone la stessa sagoma e volumetria, ma posizionato in altro sito al di fuori della zona definita in dissesto dal PAI, con il rispetto della distanza dai confini” e sempre all’interno del terreno di pertinenza che si trova interamente nella zona agricola ai sensi del vigente PRG, nella quale sono ammessi tutti gli interventi edilizi previsti dalla L.R. n. 13/1990.

Il Comune ritiene che tale intervento possa essere considerato di “ristrutturazione” ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, in quanto con l’entrata in vigore di questo “nella ristrutturazione è stato compreso anche l’intervento di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma senza un chiaro richiamo all’area di sedime” e la [Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti del 7 agosto 2003, n. 4174/316/26](#) “con cui si è cercato di chiarire il rispetto dell’area di sedime, con l’intento di escludere la possibilità di ricostruire il fabbricato in altro sito, ovvero posizionarlo all’interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale, poiché in caso contrario non si avrebbe più un intervento di recupero”, precisa tuttavia che resta possibile nel diverso posizionamento dell’edificio “adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi”.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

Nella Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 4174/316/26 del 7.8.2003 (pubbl. nella G.U., serie generale, n. 274 del 25.11.2003) si spiega che l’eliminazione, dal testo dell’art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, del riferimento alla “area di sedime”, ad opera dell’ art. 1 del D.Lgs. n. 301/2002, non possa comunque consentire “la ricostruzione dell’edificio in altro sito, ovvero posizionarlo all’interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale”.

Il Ministero spiega infatti che la ricostruzione in altro sito è esclusa dal fatto che si tratta comunque di un intervento edilizio incluso nelle categorie del recupero, “per cui una localizzazione in altro ambito risulterebbe palesemente in contrasto con tale obiettivo”, mentre la diversa posizione all’interno del lotto è ammissibile se rientra in una variante non essenziale, così come definita dalle leggi regionali di attuazione dell’art. 32 del Testo unico sull’edilizia (già art. 8 della legge 28.2.1985, n. 47), specificando che “resta in ogni caso possibile, nel diverso posizionamento dell’edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi”.

Nelle zone agricole non esistono “lotti”, ma “terreni” o “fondi” (cfr. art. 17, comma 3, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001).

Il termine “lotto” va riferito alle zone destinate all’edilizia, sia essa residenziale o produttiva, che,



per poter essere edificate, debbono essere previamente suddivise in lotti edificabili muniti delle necessarie opere di urbanizzazione ad opera dei proprietari interessati (tramite i “piani di lottizzazione” di cui all’art. 28 della Legge urbanistica 17.8.1942, n. 1150) o del Comune (tramite il “piano regolatore particolareggiato” di cui all’art. 13 e segg. della medesima legge n. 1150/1942; vedi anche: l’art. 1 e segg. della legge n. 167/1962 per quanto concerne i Piani per l’edilizia economica e popolare; l’art. 27 della legge n. 865/1971 per quanto concerne i Piani per gli insediamenti produttivi).

Mentre nelle zone agricole si deve parlare di “fondo” o di “terreno”, inteso come l’appezzamento di terra sul quale insiste la casa e di cui essa è la pertinenza. Le case rurali sono infatti considerate come “pertinenze” dei fondi in cui si trovano e rimangono tali fino a quando non vengono da essi scorporate (mediante, ad esempio, un contratto di compravendita).

Pertanto un edificio rurale, con un intervento di “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell’art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, può essere totalmente demolito e ricostruito con la stessa volumetria e sagoma preesistenti, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, e con una diversa localizzazione all’interno del terreno sul quale insiste, nel rispetto degli allineamenti, distanze e distacchi previsti dallo strumento urbanistico generale, non costituendo così una variazione essenziale ai sensi dell’art. 5, primo comma, lett. c) della L.R. 18 giugno 1986, n. 14, attuativa del disposto dell’art. 8 della legge n. 47/1985 e, quindi, anche dell’art. 32 del D.P.R. n. 380/2001.

Tuttavia nei caso di specie, a parere di questo Servizio, potrebbe essere applicato l’art 5, comma 1, della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, che “per ogni impresa agricola già provvista di casa colonica” consente interventi di recupero della stessa “che comportino anche l’ampliamento o, in caso di fatiscenza, la ricostruzione, previa demolizione, dell’edificio preesistente, nei limiti di cui ai precedente articolo” 4.

Il Servizio Legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale nel parere espresso in data [20.2.1991, prot. n. 93](#), che si allega in copia e che è tuttora valido, spiega a tal proposito che se il proprietario della casa da assoggettare ad intervento di recupero, pur non essendo coltivatore diretto (o comunque imprenditore agricolo a titolo principale: ora imprenditore agricolo professionale ai sensi dell’art. 1 del D.Lgs. 29.3.2004, n. 99) è imprenditore agricolo ai sensi dell’art. 2135 del codice civile, in quanto, sia pure come attività secondaria coltiva il terreno sul quale questa insiste ed è quindi titolare di una impresa agricola, può “abbattere e ricostruire l’edificio preesistente entro il limite volumetrico di 1.000 metri cubi fuori terra, ad una distanza minima dai confini di m. 20 e con un’altezza massima di m. 7,50, misurata a valle per i terreni in declivio, così come stabilito dai commi 2, 3 e 4 del precedente articolo 4. In tal caso l’edificio ricostruito non deve necessariamente rinascere sulle rovine di quello demolito ma anche nelle sue vicinanze” (vedi pag. 3).

Lo spostamento di un edificio è sicuramente necessario quando deriva dalla necessità di toglierlo da un’area che sta franando.

Spetta naturalmente al Comune controllare che sussistano gli elementi di fatto e di diritto richiesti dalle norme sopra citate per la loro concreta applicazione.

Si allega: Copia del parere del Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale prot. [n. 93 del 20.2.1991](#), ad oggetto: “Applicazione della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13”.