

Prot. 501477
del 9 agosto 2011

OGGETTO: Intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione – Richiesta di parere per sanatoria ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 e per distacchi dai fabbricati in relazione alla variante essenziale ex art. 5 della L.R. n. 14/1986.

Il Comune chiede se “può considerarsi ammissibile al rilascio della sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/01” un intervento di ristrutturazione consistente nella demolizione di un vecchio manufatto e nella sua ricostruzione, “mantenendo un lato della costruzione sulla vecchia parete a confine con il muro sottostante l’area pubblica comunale (strada)” e con cambio di destinazione d’uso da costruzione agricola a monolocale di civile abitazione, entro l’area di sedime ed entro la sagoma del vecchio fabbricato con dimensioni più ridotte e quindi con diminuzione della volumetria preesistente, facendo notare che “la ricostruzione eseguita pur fronteggiando per una piccola parte l’altro edificio dello stesso proprietario risulta essere a distanza inferiore a ml. 10 (art. 13 lett. o) del vigente R.E.C.), ma l’intervento eseguito risulta migliorativo rispetto al distacco della precedente costruzione che era posta molto più vicino”.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

L’art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, stabilisce, al comma 1, che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività, o in difformità da essa, “il responsabile dell’abuso, o l’attuale proprietario dell’immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda” (cd. doppia conformità).

Da quanto esposto nella richiesta di parere risulta che nel caso di specie è stato parzialmente demolito un vecchio manufatto con destinazione agricola (è stato infatti mantenuto un lato di una vecchia parete), il quale è stato ricostruito, con destinazione a monolocale di civile abitazione, all’interno dell’area di sedime ed entro la sagoma del vecchio fabbricato, con dimensioni minori rispetto a quello precedente, “con l’eccezione della quota del colmo della copertura che eccede la vecchia sagoma di cm. 0,25 per la quale potrebbero applicarsi le deroghe di cui alla L.R. 14/2008 e D.Lgs. 115/2008 previa presentazione di apposita documentazione attestante le condizioni riferite al contenimento energetico a norma delle richiamate disposizioni nazionale e regionale”.

Risulta inoltre che il nuovo manufatto si trova ad una distanza inferiore a 10 ml da un altro edificio appartenente allo stesso proprietario, non rispettando i 10 metri prescritti dal vigente Regolamento edilizio del comune, ma pur sempre ad una distanza maggiore da questo rispetto a quello abbattuto.

Da quanto viene esposto nel quesito risulta pertanto che nel caso di specie è stato effettuato un intervento di ristrutturazione edilizia, mediante parziale demolizione di un edificio preesistente, ai sensi dell’art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001. Questo dispone infatti che gli interventi di “ristrutturazione edilizia” sono “rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”. Tale diversità può riguardare sia la struttura che la destinazione dello stesso. Il predetto

art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 richiede il rispetto della stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente soltanto nel caso di ristrutturazione eseguita mediante la sua totale demolizione e ricostruzione, cosa che non risulta essere avvenuta nel caso in questione.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, anche in caso di totale ricostruzione di un edificio, rimangono comunque ferme le distanze dai confini e dai fabbricati che questo ha o aveva, anche se non conformi alle attuali disposizioni in materia contenute nel PRG o nel Regolamento edilizio.

Ma ciò non significa che nella ricostruzione, anche parziale, un edificio non possa essere arretrato rispetto ai confini preesistenti per migliorare la sua collocazione in loco anche rispetto ad altri edifici. In proposito il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti nella Circolare 7 agosto 2003, n. 4174/316/26 scrive: "si ritiene che debbono considerarsi ammissibili, in sede di ristrutturazione edilizia, solo modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, semprechè rientrino nelle varianti non essenziali, ed a questo fine il riferimento è nelle definizioni stabilite dalle leggi regionali in attuazione dell'art. 32 del Testo unico". La norma regionale di riferimento è costituita dall'art. 5 della legge regionale 18 giugno 1986, n. 14, il quale dispone che una variazione essenziale si considera verificata in presenza di "modificazione essenziale della localizzazione dell'edificio nell'area di pertinenza. Costituisce, in ogni caso, modificazione essenziale ogni violazione dei limiti di distanza, anche a diversi livelli di altezza o degli allineamenti stabiliti dallo strumento urbanistico vigente" (primo comma, lett. c).

Le disposizioni sulle distanze dai confini e tra pareti finestrate, dettate dall'art. 61 del R.E.T. e dai Regolamenti edilizi comunali ad esso adeguati, vanno rispettate nella realizzazioni di nuove costruzioni o nell'ampliamento di costruzioni preesistenti (sono comunque fatte salve le deroghe previste dalla L.R. n. 14/2008 e del D.Lgs. n. 115/2008). Diverse distanze relative a edifici preesistenti rimangono invece ferme quando questi sono totalmente o parzialmente ricostruiti, senza alcun loro ampliamento, nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia.

Dal punto di vista giuridico si ritiene pertanto che per un intervento di ristrutturazione edilizia come quello illustrato nel quesito possa essere rilasciato il permesso di costruire in sanatoria di cui all'art. 36 del DPR n. 380/2001, una volta accertata la doppia conformità alla normativa urbanistica ed edilizia da questo prescritta.