



Prot. n. 0108265
del 28/05/2007

OGGETTO: Interpretazione dell'art. 11 del R.E.T. riguardante la definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia.

Il Comune osserva che “l'art. 11 del R.E.T. annovera, dalla lett. a) alla lett. h) i vari tipi di intervento specifici che sono compresi nella categoria della ristrutturazione edilizia” e che la loro combinazione pone dei problemi “circa i criteri da dover impiegare per poter distinguere i diversi casi di una ristrutturazione con demolizione parziale, da quelli di una ristrutturazione con demolizione totale dell'edificio”.

Chiede quindi, “sulla scorta della definizione data nell'art. 11 del R.E.T., in base a quali combinazioni riguardanti la demolizione di elementi strutturali e corpi di fabbrica, si può passare dal considerare una demolizione parziale in una demolizione totale”.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

L'art. 11 del Regolamento edilizio tipo della Regione (RET), che tratta degli “interventi di ristrutturazione edilizia”, è stato redatto sulla base della relativa definizione contenuta nell'art. 31, primo comma, lett. d) della legge 5 agosto 1978, n. 457, secondo il quale questi 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” e comprendono “il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”.

Sul disposto di tale norma di legge si è formata una copiosa giurisprudenza, secondo la quale fra gli interventi di ristrutturazione edilizia possono ricomprendersi anche quelli realizzati mediante la completa demolizione e ricostruzione dell'intero edificio (vedi anche il punto 2 della [Circolare del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti 7 agosto 2003, n. 4174/316/26](#), in G.U., serie generale, n. 274 del 25. 11.2003).

Di tale giurisprudenza ha tenuto conto l'art. 11 del R.E.T. laddove stabilisce che gli interventi di ristrutturazione edilizia possono riguardare la “demolizione parziale o totale di un singolo edificio e sua ricostruzione secondo parametri fissati, ove necessario, dalla normativa di apposito piano di recupero e a condizione che l'intervento non muti l'assetto urbanistico in cui l'edificio è inserito” (comma 3, lett. f).

Successivamente l'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nel definire gli “interventi di ristrutturazione edilizia”, a quanto già stabilito dal predetto art. 31 della legge n. 457/1978 ha aggiunto che in essi “sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”.

Il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti con la Circolare n. 4174/316/26 del 2003 ha spiegato la portata di tale norma.

Dalle predette disposizioni di legge deriva che si realizza un intervento di ristrutturazione edilizia



con la demolizione parziale dell'edificio da recuperare, quando questo non viene integralmente demolito e viene recuperato eliminando e sostituendo solo parte dei suoi elementi costitutivi, modificando e inserendo nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito della ristrutturazione di un edificio con la sua demolizione parziale possono, ad esempio, rientrare gli interventi di cui alle lettere d), g), h) ed i) dell'art. 11, comma 3, del R.E.T..

Si realizza invece un intervento di ristrutturazione edilizia con la demolizione integrale dell'edificio da recuperare, quando questo viene totalmente demolito e ricostruito, senza conservare nessuna delle sue strutture originarie. Nell'ambito della ristrutturazione di un edificio con la sua demolizione integrale possono, ad esempio, rientrare gli interventi di cui alle lettere a), b), c) ed e) dell'art. 11, comma 3, del R.E.T..