

Prot. n. 408071  
del 30 giugno 2011

**OGGETTO:** Richiesta di parere giuridico sul recupero di un edificio che si presenta allo stato di rudere.

Sulla questione di cui all'oggetto il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale ha espresso due pareri ([prot. n. 273/89 del 14.2.1990](#) e [prot. n. 10636 del 17.3.2005](#)) che si allegano in copia.

Per quanto concerne la giurisprudenza in materia si vedano, ad esempio:

- Cons. Stato, sez. V, 24.3.1997 n. 291, in Rass.Cons.Stato 1997,I,377 : “Il crollo del manufatto e la sua ricostruzione con caratteristiche volumetriche, di ingombro e ubicazionali corrispondenti a quelle sussistenti in precedenza non impediscono di ritenere che ci si trovi dinanzi a una ristrutturazione edilizia nel senso previsto dall'art. 31 L. 5 agosto 1978, n.457”;
- TAR Piemonte, sez. I, 5.12.1996 n. 858, in T.A.R. 1997,I,466 : “La nozione legislativa di ristrutturazione di un immobile, contenuta nell'art. 31 lett. d) L. 5 agosto 1978, n. 457, ricomprende in sé anche la ricostruzione di un edificio crollato o demolito con l'utilizzo di materiali più solidi e resistenti”;
- TAR Veneto, sez. II, 25.10.1999 n. 1747, in T.A.R. 1999,I,4806 : “Per poter definire come ‘costruzione esistente’, sotto un profilo urbanistico edilizio, l'edificio in ordine al quale è stato richiesto l'assentimento ai fini della sua ricostruzione e dell'adeguamento igienico-sanitario, è necessario che l'eventuale crollo di buona parte delle strutture del manufatto non abbia coinvolto i muri di contenimento e di fondazione in calcestruzzo che ne costituiscono la parte più solida e resistente (nella specie, la costruzione, pur trovandosi in condizioni di estremo degrado, per la parziale demolizione di tratti dei muri esterni, di tutta l'orditura lignea della copertura e di quasi tutte le strutture divisorie interne, è stata considerata ‘struttura esistente’ dal punto di vista urbanistico-edilizio)”;
- Cons. Stato, sez. V, 10.2.2004 n. 475 : “Nel caso in cui un fabbricato sia ridotto ad un rudere in stato di rovina, non è possibile effettuare la sua ricostruzione non essendo possibile procedere, con un sufficiente grado di certezza, alla ricognizione degli elementi strutturali di esso, in modo tale che, seppur non necessariamente ‘abitato’ o ‘abitabile’, esso possa essere comunque individuato nei suoi connotati essenziali, come identità strutturale, in relazione anche alla sua destinazione; ai fini della ricostruzione è quindi necessario che l'immobile esista quanto meno in quelle strutture essenziali che, assicurandogli un minimo di consistenza, possano farlo giudicare presente nella realtà materiale”;
- Cons. Stato, sez. IV, 15.9.2006 n. 5375 : “Non può farsi rientrare nella nozione di ristrutturazione edilizia un intervento su un immobile preesistente del quale tuttavia rimangono soltanto pochi residui e tracce e la cui opera muraria ancora esistente non consente, in realtà, la sicura individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario e, quindi, la sua fedele ricostruzione”.

Per poter essere oggetto di uno degli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui agli articoli 1, 1bis e 2 della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata ed integrata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, un edificio, anche se diroccato, deve poter essere considerato “ultimato” alla data del 31 dicembre 2008, così come dispone l’art. 4, comma 1, della legge stessa. Tale comma precisa che “per edifici ultimati si intendono quelli così definiti dall’articolo 31, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie)”.