



Prot. n. 0067595  
del 05/04/2007

**OGGETTO:** Fattibilità di un intervento di ristrutturazione edilizia, mediante demolizione e ricostruzione, di un rudere in zona agricola.

**Il Comune** chiede se è possibile rilasciare il permesso di costruire per la “ristrutturazione” di un edificio situato in zona agricola che allo stato attuale presenta le caratteristiche di un “rudere, in ordine ai quali agli atti d’ufficio “è giacente la documentazione fotografica dell’edificio originario che consente di conoscerne i connotati essenziali”, ma la cui “consistenza planoaltimetrica” non “è desumibile da atti di archivio” e del quale invia una documentazione fotografica.

Si premette che questo Servizio governo del territorio deve svolgere la propria attività di consulenza a favore degli Enti locali nelle materie di competenza della Regione, fra le quali rientra indubbiamente l’urbanistica, nel rispetto della [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#) (pubbl. nel B.U.R. n. 70 del 7.7.2006), la quale prescrive che la consulenza deve essere svolta esclusivamente attraverso l’interpretazione delle norme giuridiche e senza riferimento a casi specifici (vedi punto 1) del deliberato).

Pertanto, prescindendo dal caso specifico che ha dato luogo al quesito, sul quale è compito del Comune pronunciarsi, in termini di carattere generale si osserva che sulla possibilità di poter procedere al recupero di edifici ridotti allo stato di “rudere” mediante interventi di ristrutturazione edilizia, il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale ha espresso i due pareri ([prot. n. 273/89 del 14.2.1990](#) e [prot. n. 10636 del 17.3.2005](#)) che si allegano in copia.

Sulla questione si è espresso anche il prof. Fabrizio Lorenzotti (che è anche consulente della Regione per la materia urbanistica) con un parere scritto per la prov. di Ascoli Piceno ([prot. n. 77S4U del 6.2.1998](#)), dove viene citata una copiosa giurisprudenza.

Per la giurisprudenza in materia successiva a quella citata dal prof. Lorenzotti nel suo parere si veda, ad esempio, Cons. Stato, sez. V, 24.3.1997 n. 291, in Rass. Cons. Stato 1997, I, 377; Cons. Stato, sez. V, 18.12.1997 n. 1581, in Rass. Cons. Stato 1997, I, 1704; TAR Piemonte, sez. I, 5.12.1996 n. 858, in T.A.R. 1997, I, 466; TAR Umbria 12.9.1997 n. 491, in T.A.R. 1997, I, 4028), le cui massime si allegano in copia.

Si osserva inoltre che la tutela paesaggistica di cui agli articoli 136 e 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (già art. 1 della legge 29 giugno 1939, n. 1497 e art. 1 della legge 8 agosto 1985, n. 431) non impedisce il recupero di “ruderi”, come non lo impediscono le prescrizioni di base del P.P.A.R. relative ai “crinali” di cui all’art. 30 delle N.T.A. dello stesso.

Per quanto concerne il Piano di assetto idrogeologico il Comune deve fare riferimento alle prescrizioni di questo relative all’area in cui si trova l’edificio da recuperare.