



Prot. n. 32821
del 08/02/2008

OGGETTO: Richiesta di parere urbanistico per la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato.

Il Comune fa presente che è stata avviata “la procedura espropriativa di un appezzamento di terreno necessario ad ampliare l’attuale civico cimitero” e che a seguito di ciò, “le mura di cinta cimiteriali costeggeranno la corte di un fabbricato rurale attualmente disabitato”.

Il Comune chiede pertanto, al fine di evitare contrasti con la proprietaria del fabbricato che potrebbero essere di ostacolo all’espropriazione, se sia possibile “autorizzare un intervento di ristrutturazione edilizia, secondo il concetto stabilito dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. (demolizione e fedele ricostruzione), dislocando lo stabile nell’ambito del medesimo appezzamento di terreno, ma oltre la zona di rispetto cimiteriale, più esattamente in zona urbanistica “E”.

Si premette che questo Servizio Governo del territorio, in base a quanto stabilito dalla [D.G.R. n. 769 del 27 giugno 2006](#) (pubbl. nel B.U.R. n. 70 del 7 luglio 2006) che ne disciplina l’attività di consulenza a favore degli Enti locali, può esprimere pareri soltanto attraverso l’interpretazione delle norme giuridiche e senza riferimento ai casi specifici.

Pertanto in termini di carattere generale, prescindendo dal caso specifico che ha dato origine al quesito in ordine al quale competente a pronunciarsi è l’Amministrazione comunale, sulla questione prospettata si esprime il seguente parere.

L’art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (come modificato dall’art. 2 del D.Lgs. 27 dicembre 2002, n. 301) stabilisce che “nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione” di un edificio “con la stessa volumetria e sagoma”, fatte “salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica”.

Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con la [Circolare 7 agosto 2003, n. 4174/316/26](#) (pubbl. nella G.U., serie generale, n. 274 del 25 novembre 2003) ha spiegato che non si può ritenere che l’esclusione al riferimento a “l’area di sedime” da parte della norma “possa consentire la ricostruzione dell’edificio in altro sito, ovvero posizionarlo all’interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale. La prima ipotesi è esclusa dal fatto che, comunque, si tratta di un intervento incluso nelle categorie del recupero, per cui una localizzazione in altro ambito risulterebbe palesemente in contrasto con tale obiettivo; quanto alla seconda ipotesi si ritiene che debbono considerarsi ammissibili, in sede di ristrutturazione edilizia, solo modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempre che 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. 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” (punto 4.1).

La legge regionale 8 marzo 1990, n. 13, sulle norme edilizie per il territorio agricolo, che trova applicazione nelle “zone agricole” del territorio regionale come individuate ai sensi del suo art. 1, all’art. 5, comma 1 “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 al precedente articolo 4".

In tal caso, come viene spiegato nel parere espresso dal Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale del [20 febbraio 1991, prot. n. 93](#), che si allega in copia, "l'edificio ricostruito non deve necessariamente rinascere sulle rovine di quello demolito ma anche nelle sue vicinanze" (vedi pag. 3).

Quanto esposto nel predetto parere è tutt'ora valido, poiché l'art. 5, comma 1, della L.R. n. 13/1990 costituisce norma speciale della Regione Marche per un determinato tipo di intervento di recupero di edifici nelle zone agricole che prevale su quella generale dello Stato che definisce gli "interventi di ristrutturazione edilizia.