



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e Vigilanza edilizia

Regione Autonoma della Sardegna
Dir. Gen. Pianificazione Urbanistica Territoriale

Prot. n. **Prot. Uscita del 20/04/2011**
nr. 0023518
Classifica: XII.1.2

Cagliari,



Oggetto: Parere sull'interpretazione della circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.08.2003 n. 4174 e riferita al D.P.R. n. 380 del 2001.

In riscontro alla nota del 15.02.2011, prot. n. del 21.02.2011, con la quale si chiede un parere in merito alla interpretazione della circolare del 7.08.2003 n. 4174 e riferita al D.P.R. n. 380 del 2001, si rileva quanto segue.

L'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, alla lettera d), definisce interventi di ristrutturazione edilizia: "*gli interventi 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*", precisando, per ciò che interessa il quesito in questione, che "*nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia 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.*"

La circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.08.2003 n. 4174 ricorda che il D.P.R. n. 380 del 2001 recepisce un consolidato indirizzo giurisprudenziale relativo alla possibilità di far rientrare, nell'ambito della ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, comma 1, lettera d), della legge del 5 agosto 1978, n. 457, anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione del fabbricato, per cui "*nel concetto di ristrutturazione edilizia devono annoverarsi anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato*" (cfr. Cons. Stato, sez. V, 5 marzo 2001, n. 1246; id., 28 marzo 1998, n. 369; id., 14 novembre 1996, n. 1359; id., 9 febbraio 1996, n. 144; id., 23 luglio 1994, n. 807; id., 6 dicembre 1993, n. 1259; id., 3 febbraio 1992, n. 86; id., 3 gennaio 1992, n. 4; id., 4 aprile 1991, n. 430; id., 20 novembre 1990, n. 786; id., 9 luglio 1990, n. 594; id., 30 settembre 1988, n. 946; id., 28 giugno 1988, n. 416; id., 17 ottobre 1987, n. 637; id., 21 dicembre 1984, n. 958).



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e Vigilanza edilizia

La circolare precisa anche che la formulazione iniziale è stata poi oggetto di una modifica ad opera del Testo unico in conformità alla sopravvenuta norma della L. n. 443/2001, per cui nel testo definitivo il riferimento alla *fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali a quello preesistente* è sostituito con *ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quella esistente*.

Si fa presente inoltre, per quanto riguarda l'esclusione dalla norma del riferimento all'*area di sedime*, che la circolare afferma che *"non si ritiene che l'esclusione di tale riferimento possa consentire la ricostruzione dell'edificio in altro sito, ovvero posizionarlo all'interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale*. La circolare poi precisa che la ricostruzione dell'edificio in altro sito *"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"*; mentre, per l'ipotesi del posizionamento all'interno dello stesso lotto, *"si ritiene che debbono considerarsi ammissibili, in sede di ristrutturazione edilizia, solo modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, sempreché rientrino nelle varianti non essenziali"*, fatta salva la possibilità, nel diverso posizionamento dell'edificio, di adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi.

Infine, per quanto riguarda le modalità di attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione nelle costruzioni oggetto di rilascio di concessione in sanatoria la circolare afferma che *i parametri da rispettare, in caso di demolizione e ricostruzione, sono quelli che definiscono l'oggetto stesso del condono e si identificano con gli elementi che hanno costituito riferimento per il computo dell'oblazione: quindi, oltre a volumetria e sagoma, anche destinazione d'uso e superficie, quest'ultima calcolata secondo le modalità indicate dal decreto del Ministro dei lavori pubblici del 10 maggio 1977, n. 801 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 146 del 31 maggio 1977)*.

Da quanto sopra esposto, emerge che i presupposti per gli interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un edificio sono da individuare nel mantenimento della volumetria e nel mantenimento della sagoma dell'edificio preesistente.

La *ratio* è precisata nella stessa circolare che rimanda al principio sostenuto dall'indirizzo giurisprudenziale citato: *"il concetto di ristrutturazione è necessariamente legato concettualmente ad una modifica e a una salvezza finale (quantomeno nelle sue caratteristiche fondamentali) dell'esistente"*. È quindi per evitare un'ulteriore compromissione del territorio che ha senso l'intervento di ristrutturazione edilizia della demolizione e ricostruzione, ed è nella sua stessa ragion d'essere che risiede anche il limite dell'intervento che, nella ricostruzione, deve rispettare la sagoma dell'edificio preesistente, quindi la forma, l'altezza e l'ingombro, e mantenere la stessa volumetria.

La modifica di uno di questi elementi, come nel caso di mancato rispetto della stessa altezza nella ricostruzione, di cui al presente quesito, viola il presupposto del mantenimento della medesima sagoma nella



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della Pianificazione urbanistica territoriale e Vigilanza edilizia

ricostruzione e rende l'intervento non inquadrabile in quelli di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. n. 380 del 2001, lettera d), e secondo quanto precisato dalla circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7.08.2003 n. 4174.