

## LA NUOVA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

La presente azione è finalizzata a chiarire il nuovo concetto di ristrutturazione emerso a seguito dall'entrata in vigore della legge n. 98/2013, nella certezza che tali interventi rappresenteranno una futura tipologia in espansione, quindi di importanza vitale per il settore delle costruzioni.

Diversi sono i riflessi che determina l'inquadramento della demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma nell'alveo della ristrutturazione edilizia anziché della nuova costruzione.

Si evidenzia che, come affermato dalla giurisprudenza, in caso di ristrutturazione edilizia, anche mediante la demolizione e ricostruzione, ai fini della conformità urbanistica la normativa di riferimento sarà quella vigente all'epoca della realizzazione del manufatto e, non invece, quella sopravvenuta al momento dell'esecuzione dei lavori (Tar Puglia n. 2341/2006; Tar Puglia n. 3210/2004).

Ne consegue che, diversamente da un intervento qualificato di "nuova costruzione", si potranno mantenere i parametri edilizi e urbanistici (es. distanze, altezze ecc.) esistenti al momento della realizzazione del fabbricato senza necessità di doversi conformare alle successive e mutate discipline urbanistiche.

### ***Per maggior dettaglio della legge n. 98/2013:***

#### ***1. Demolizione e fedele ricostruzione senza vincolo della sagoma (comma 1, lett. a).***

L'art. 30, comma 1, lett. a), rivede la definizione di ristrutturazione edilizia contenuta nel Testo Unico Edilizia eliminando all'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 il riferimento alla "sagoma".

Tali interventi anche senza il rispetto della sagoma originaria (intesa come conformazione planovolumetrica della costruzione e del suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale) non saranno più inquadrati come nuove costruzioni, ma rientreranno nell'alveo delle ristrutturazioni edilizie, salvo si tratti di interventi:

- su immobili soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004. In tali casi la demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma sarà considerata sempre nuova costruzione e soggetta a permesso di costruire o Dia in alternativa;

- su immobili ricadenti nei centri storici. In tali casi saranno i Comuni che entro il 30/06/2014 dovranno decidere in quali aree non sarà consentito eseguire l'intervento di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma con Scia.

#### ***2. Ristrutturazione edilizia - interventi di ricostruzione di edifici crollati o demoliti (comma 1, lett. a).***

L'art. 30, comma 1, lett. a), aggiunge all'art. 3, comma 1, lett. d) del Testo Unico Edilizia, relativo agli interventi di ristrutturazione edilizia, anche gli "interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza".

La qualificazione come ristrutturazione della demolizione e successiva fedele ricostruzione richiede necessariamente la sussistenza del fabbricato da ristrutturare.

Con le modifiche al Testo Unico Edilizia previste dal decreto legge n. 69/2013, come convertito nella Legge n. 98/2013, gli interventi di ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o

demoliti, attraverso la loro ricostruzione saranno considerati "ristrutturazione edilizia" purché sia possibile "accertarne la preesistente consistenza".

Ciò potrà essere dimostrato, ad esempio, con documentazione catastale, tecnica, iconografica al fine di fornire all'amministrazione comunale elementi utili per poter ricavare l'effettiva consistenza del fabbricato (il Consiglio di Stato con la sentenza n. 5791 del 2004 ha stabilito che sulla base delle planimetrie in possesso del Comune era "tecnicamente verificabile" la ricostruzione della volumetria).

Anche in questo caso si specifica che tale modifica non si applica agli interventi su immobili soggetti a vincolo ai sensi del D. Lgs n. 42/2004.

In tali casi la fattispecie integrerà la nuova costruzione.

**3. Scia per gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché delle varianti minori ai permessi di costruire con modifica sagoma (comma 1, lett. c , e).**

Conseguenziali alle modifiche apportate con l'eliminazione della sagoma sono quelle relative al regime dei titoli abilitativi necessari alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia o delle cd. "varianti minori" ai permessi di costruire.

In particolare, viene eliminato il riferimento della sagoma all'art. 10, comma 1 lett. c) e specificato, all'art. 22, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001, che le varianti ai permessi di costruire sono realizzabili con DIA (ora SCIA) purché non alterino la sagoma dell'immobile "qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D. Lgs n. 42/2004".

Pertanto, gli interventi di ristrutturazione edilizia nonché le cd "varianti minori" ai permessi di costruire ai sensi dell'art. 22, comma 2 D.P.R. n. 380/2001 che comportino modifiche della sagoma non saranno più soggette a permesso di costruire o a Dia in alternativa al permesso di costruire, ma a Scia.

Tale semplificazione non sarà applicabile nei casi di interventi su immobili vincolati per i quali sarà sempre necessario il permesso di costruire o in alternativa la Dia.

Servizio Urbanistica n. 3