Demolizione e ricostruzione

27 Novembre 2003

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 274 del 25/11/2003 è stata pubblicata la Circolare n. 4174 del 2003 con la quale vengono forniti chiarimenti sulla demolizione e ricostruzione nell`ambito della nuova definizione di ristrutturazione edilizia contenuta nel Testo Unico sull`edilizia (D.P.R. 380/2001).
Per l`elaborazione del testo il Ministero delle infrastrutture ha costituito un apposito gruppo di lavoro del quale è stata chiamata a far parte anche l`ANCE.
I contenuti principali della circolare possono essere così riassunti.
Disciplina edilizia applicabile
Ai fini della ricostruzione si deve far riferimento alla disciplina vigente all`epoca della realizzazione della costruzione originaria per quanto riguarda i parametri edificatori (ossia indice di edificabilità , altezze, distanze distacchi, inclinate,ecc.) anche se difformi da quelli ora vigenti.
Ciò in quanto non si è in presenza di una nuova edificazione, bensì di un intervento di ristrutturazione edilizia (ad esempio, ai fini delle distanze, se oggi vige il limite di 10 metri ed in passato era invece previsto un limite di 3 metri, si applica quest`ultimo senza che ciò configuri lesione dei diritti dei terzi nel caso in cui venga rispettata l`originaria area di sedime).
Si deve comunque sottolineare che, a seguito delle modifiche introdotte dalla l. n. 443/2001, devono ora essere rispettati il volume e la sagoma originari (e quindi non anche i prospetti), mentre non assumono più rilevanza le caratteristiche dei materiali e l`area di sedime.
In proposito, la circolare, al fine di individuare le possibilità di spostamento dell`area di sedime nell`ambito dell`area di pertinenza, introduce un criterio interpretativo che si riferisce alle disposizioni regionali sulle varianti essenziali alla concessione edilizia (oggi permesso di costruire).
Ciò vuol dire che mediamente è ammesso uno spostamento del dieci per cento rispetto all`area di sedime originaria. Tale scelta viene motivata con la considerazione per cui in questi casi si ricade comunque nell`ambito di interventi di recupero, per cui gli spostamenti sono finalizzati principalmente ad una migliore funzionalità insediativa.
Aumenti di superficie, destinazione d`uso e piani attuativi
Devono considerarsi di norma ammissibili aumenti di superficie nel rispetto della volumetria preesistente, in quanto ordinariamente ricompresi negli interventi di ristrutturazione edilizia. Una tale possibilità potrebbe essere esclusa solo in presenza di un esplicito divieto contenuto nelle regolamentazioni locali in via generale e comunque con riferimento alla specifica ipotesi di demolizione e ricostruzione.
Nel contempo, è ammissibile mantenere la destinazione d`uso originaria, ovvero mutare la stessa nell`ambito di quelle consentite dal piano per la zona nella quale è ricompreso l`immobile ristrutturato.
Qualora l`intervento ricada in zone sottoposte a piano attuativo, la demolizione e ricostruzione è da ritenere ammissibile in base all`art. 9, secondo comma, del Testo Unico Edilizia, che consente la ristrutturazione edilizia in attesa dell`approvazione del piano esecutivo.
Parcheggi pertinenziali
L`obbligo della realizzazione dei parcheggi pertinenziali è applicabile, in base alla normativa vigente, solo alle nuove costruzioni, per cui non trova applicazione alla demolizione e ricostruzione che rientra nella ristrutturazione edilizia.
La circolare si limita, quindi, a rivolgere un invito affinchè in tali operazioni, che comportano la integrale sostituzione edilizia, siano comunque garantite le dotazioni di parcheggi al fine di soddisfare un deficit pregresso.
Ciò è possibile in quanto la realizzazione dei posti macchina non rappresenta un aumento volumetrico.
Immobili condonati
Sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione su immobili condonati ma nel rispetto, oltre che della sagoma e del volume, della superficie utile, in quanto l`oblazione è stata corrisposta in relazione alle quantità denunciate, che sono quindi state cristallizzate nella loro entità.
Tale principio non si applica in caso di difformità edilizia oggetto di sanzione pecuniaria ai sensi del regime repressivo ordinario.
Prevalenza sulle disposizioni degli strumenti urbanistici.
Per espressa disposizione di legge, la nuova nozione di ristrutturazione edilizia prevale automaticamente sulle definizioni contenute nelle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.
Ciò vuol dire che, ove le disposizioni di piano facciano riferimento alla nozione indeterminata di ristrutturazione edilizia, la stessa deve intendersi integrata dalla fattispecie della demolizione e ricostruzione.

4234-Allegato.pdfApri