Ricostruzione fabbricato incendiato: non è dovuto il contributo di costruzione

9 Giugno 2017

Gli interventi di ricostruzione di fabbricati crollati se realizzati tal quali (stesso volume ed anche sagoma e sedime) non sono soggetti a permesso di costruire e al conseguente contributo di costruzione perché le opere da realizzare non hanno alcuna incidenza sul territorio, sia sotto il profilo della trasformazione dell'area, sia in termini di aggravio del carico urbanistico della zona. È quanto ha ribadito il Consiglio di Stato nella sentenza della sez. IV, 30 maggio 2017, n. 2567.

La pronuncia risolve una controversia sorta fra comune e privato relativa alla esenzione dal contributo di costruzione di un intervento di ricostruzione di un immobile a destinazione produttiva crollato in seguito ad un incendio, per il quale era stata richiesto e rilasciato apposito permesso di costruire. Il privato aveva chiesto l'esenzione facendo valere l'art. 17, comma 3, lettera d) Dpr 380/2001 (Testo Unico Edilizia) che parla di "interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati in seguito di pubbliche calamità".

Il Consiglio di Stato ha evidenziato che:

– l'incendio in questo caso non rappresenta una pubblica calamità, in quanto per dimensioni caratteristiche ed entità non si è configurato come un evento eccezionale, dannoso o pericoloso per la collettività;

– l'intervento, al di là del titolo rilasciato, è comunque esente dal contributo di costruzione poiché si è in presenza di opere volte a ripristinare un immobile crollato con la consistenza preesistente (volume, sagoma, area di sedime, ecc.), che pertanto configurano una ristrutturazione edilizia e non una nuova costruzione, soggetta a contributo di costruzione.

Il Consiglio di Stato ha ricordato altresì che a seguito delle modifiche apportate al Testo Unico Edilizia dal Decreto legge 69/2013 (cd. decreto "del fare") è possibile individuare tre tipologie di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lettera d) e cioè:

– "conservativa", non comportante la demolizione del fabbricato e volta al ripristino o alla sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, alla modifica e all'inserimento di nuovi elementi ed impianti, ecc.;

– "sostitutiva", caratterizzata da demolizione e ricostruzione dell'immobile con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie all'adeguamento alla normativa antisismica;

– "ricostruttiva", volta al ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza".

In allegato la sentenza del Consiglio di Stato, n.2567/2017

28908-Consiglio di Stato Sentenza_2567 30-5-2017.pdfApri