

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO
REG PG/2020/270903
DEL 06/04/2020

AI XXX

Oggetto: Parere in merito all'ammissibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione di immobile ammalorato in contrasto con previsioni urbanistiche sopravvenute.

Si forniscono chiarimenti in merito alla possibilità o meno di realizzare un intervento di ristrutturazione edilizia mediante la demolizione e ricostruzione con medesimo volume di un edificio ammalorato legittimato, conservando la destinazione d'uso abitativa - conforme al piano previgente - anche se in contrasto con il PRG sopravvenuto attualmente in vigore.

Occorre sottolineare in premessa che questo Servizio non entra in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico, bensì si limita ad esprimere considerazioni di ordine generale circa la normativa vigente che appare applicabile alla luce degli elementi desumibili dalla richiesta di parere. In particolare, l'attribuzione di un determinato intervento all'una o all'altra categoria edilizia (nella specie alla ristrutturazione edilizia o alla manutenzione straordinaria) appartiene alla competenza esclusiva del Comune interessato, sulla base di tutti gli elementi desumibili dalla pratica edilizia in suo possesso.

Innanzitutto, per giungere a una corretta soluzione della questione posta, occorre muovere dal principio generale secondo cui non può essere rilasciato un titolo edilizio in contrasto con il piano urbanistico comunale¹. Infatti, secondo il chiaro disposto dell'art. 9, comma 3, lett. b) della LR 15 del 2013:

"I titoli abilitativi devono essere conformi alla disciplina dell'attività edilizia costituita:

a) omissis

¹ Si consideri - anche se esula dal caso in esame - che persino un permesso di costruire già rilasciato, se non sono ancora iniziati i lavori, decade con l'entrata in vigore di previsioni urbanistiche contrastanti (art. 19, comma 6 della LR n. 15 del 2013 e art. 15, comma 4 del DPR n. 380 del 2001).

b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati”.

D'altra parte, nel caso di specie, non può trovare applicazione l'orientamento giurisprudenziale per cui non si può impedire al proprietario di intervenire sul proprio edificio, al fine di evitare la sua progressiva inutilizzabilità e distruzione; tale principio, infatti, è stato espresso con riguardo ad interventi conservativi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo per gli edifici vincolati e dunque non pare applicabile in ipotesi di ristrutturazione ricostruttiva².

Pertanto, non appare ammissibile il rilascio di un titolo abilitativo per una RE ricostruttiva, imprimendo all'immobile una destinazione d'uso non conforme al piano urbanistico vigente, a nulla rilevando che tale destinazione fosse stata data all'edificio originario in conformità alla previgente pianificazione urbanistica. In caso contrario, si consentirebbe di fatto di disattendere le previsioni di piano urbanistico, consentendo il rinnovo (e la prosecuzione dell'utilizzo a tempo indeterminato) del patrimonio edilizio esistente, con le attuali destinazioni, in contrasto con le previsioni di piano che le abbiano considerate incompatibili.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente

MD

² Corte cost. sent. 23.06.2000 n. 238; TAR Milano sent. 22.07.2019 n. 1695; quest'ultima sentenza, citata nella richiesta di parere, nell'ammettere un intervento conservativo di un manufatto a rischio di crollo, lo qualifica come manutenzione straordinaria, precisando che *“la circostanza che il tetto non sia stato oggetto di intervento in tale ultimo periodo impedisce di dare per pacifica, come ritenuto da parte del Comune, l'avvenuta completa demolizione del manufatto e la successiva integrale ricostruzione”* e anche *“la struttura del manufatto (...) non permette di assimilarlo ad una costruzione in senso stretto, nella quale gli eventuali interventi di rifacimento devono essere inevitabilmente preceduti dalla demolizione delle originarie componenti”*.