



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAURA ALLEGATA

REG PG/2020/327081

DEL 29/04/2020

Alla Signora XXX

Oggetto: Qualificazione di intervento di demolizione e ricostruzione, con mantenimento della stessa volumetria fuori terra, e contestuale costruzione di un piano interrato adibito a superficie accessoria

1. Si chiede come debba essere considerato un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio, con mantenimento della stessa volumetria fuori terra, e contestuale costruzione in ampliamento di un piano interrato adibito a Superficie accessoria. In particolare, si chiede se tale intervento complessivo e contestuale si debba configurare una nuova costruzione (NC) oppure se è possibile considerare RE l'intervento fuori terra e NC la costruzione del volume interrato.

Si chiede di specificare inoltre come considerare l'intervento anche se i due volumi (quello fuori terra e quello interrato) non fossero collegati tra loro.

2. Si premettono i seguenti concetti rilevanti ai fini della risposta al quesito in oggetto:

- il principio dell'unitarietà dell'intervento edilizio, affermato dalla giurisprudenza, e consistente nella valutazione complessiva dell'intervento evitando frammentazioni per singole porzioni o singoli componenti di un'unica trasformazione;
- il valore delle definizioni statali delle categorie di intervento che costituiscono principi fondamentali della materia edilizia;
- la distinzione tra le due categorie di intervento (NC e RE) consistente nel fatto che la NC comporta la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, mentre la RE interessa edificazioni già avvenute, esistenti o crollate.

La RE con demolizione e ricostruzione è sottoposta al vincolo del medesimo volume: l'intervento ricostruttivo deve avvenire cioè nel rispetto del volume massimo preesistente, salvi gli incrementi per adeguamento alla normativa in materia antisismica, per l'applicazione della

normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

L'intervento di aumento volumetrico per ricavare sotto il sedime della costruzione esistente spazi ad uso accessorio è compatibile con la RE conservativa, cioè con quella attuata senza la demolizione integrale dell'edificio (come consente l'art. 10, comma 1, lettera c), del DPR 380 del 2001 e la lettera f) dell'Allegato alla LR 15 del 2013). La modifica del volume prevista nelle citate disposizioni può consistere, oltre che in diminuzioni e trasformazioni dei volumi esistenti, anche in incrementi volumetrici che tuttavia, secondo l'orientamento della giurisprudenza, devono essere modesti per rispettare la distinzione tra la tipologia della RE e quella della NC.

Si ritiene quindi che un intervento di realizzazione di nuovi locali da adibire a cantina/autorimessa, interrati e ricavati sotto il sedime di un edificio esistente, possa essere un intervento riconducibile alla ristrutturazione edilizia solo di tipo conservativo, e purché ciò comporti un modesto incremento volumetrico (ad esempio contenuto nel limite del 20% del volume dell'edificio principale).

3. In conclusione, La demolizione con successiva ricostruzione di un edificio di maggiore consistenza volumetrica del preesistente è da qualificare nella nuova costruzione, anche nel caso in cui la nuova volumetria aggiunta sia accessoria e interrata, in quanto non viene rispettata la conformità in termini di volume tra il vecchio e il nuovo edificio.

Allo stesso modo la demolizione di un edificio con ricostruzione di due distinti e separati corpi di fabbrica si qualifica come nuova costruzione in quanto intervento eseguito in totale discontinuità con l'edificio precedente.

Cordiali saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmata digitalmente