

categoria edilizia, prevedendo, nel caso di edifici non vincolati dal D.lgs. n. 42 del 2004, che la ricostruzione possa avvenire in una **differente area di sedime rispetto alla costruzione demolita, e con modifica dei prospetti, della sagoma e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche nonché, in talune ipotesi, del volume originario.**

La portata dell'innovazione è stata esplicitata in un'apposita Circolare statale a doppia firma delle Ministre *pro-tempore*², cui occorre quindi fare riferimento per definire l'estensione ed i limiti della "nuova" ristrutturazione edilizia.

Nella citata Circolare, richiamato l'orientamento giurisprudenziale, superato dalla novella legislativa, per cui un'opera è qualificabile come ristrutturazione solo se il nuovo edificio si pone in sostanziale continuità con quello preesistente, conservandone le caratteristiche, è chiarito che la modifica alla definizione di RE ricostruttiva operata dal D.L. Semplificazioni amplia l'area di questa categoria d'intervento, individuando precisamente i parametri (di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche) la cui modifica non risulta rilevante ai fini della qualificazione di un intervento di demolizione e ricostruzione come ristrutturazione edilizia, piuttosto che come nuova costruzione e così "*... determina, con tutta evidenza, il superamento di tali limitazioni, potendo ormai rientrare nella nozione di ristrutturazione – salvo quanto si dirà in ordine agli edifici vincolati - qualsiasi intervento di demolizione e ricostruzione anche con caratteristiche molto differenti rispetto al preesistente, salvi i limiti volumetrici*".

La circolare ministeriale dà quindi espressamente atto della chiara volontà del legislatore nazionale di ricondurre alla categoria edilizia della RE c.d. ricostruttiva gli interventi di demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, **sedime** e caratteristiche planivolumetriche. La volontà del legislatore statale pare del resto **l'unica conforme all'obiettivo**, che accomuna le riforme in materia edilizia dell'ultimo decennio, **di incentivare e favorire il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente** e la chiarezza della norma pare inconciliabile con le statuizioni giurisprudenziali che ancora individuano nella ristrutturazione una mera finalità di "conservazione" dell'esistente ed un vincolo di continuità con l'edificato pregresso che la normativa ha invece superato con precisione.

Tutto ciò premesso, con specifico riferimento al tema del sedime, a conferma delle considerazioni espresse nel parere del 24 novembre 2021 (prot. n. 1079766)³, si ribadisce l'opinione dell'Ufficio per cui, ai sensi della nuova definizione di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380 del 2001 come recepito dalla legge regionale, anche in una visione prudente che

² V. Circolare congiunta De Micheli-Dadone del 2 dicembre 2020, al link <https://www.funzionepubblica.gov.it/articolo/dipartimento/02-12-2020/circolare-congiunta>;

³ Disponibile al link: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/parere-delocalizzazione-immobile-in-ambito-soggetto-a-frana/parere_prot_1079766_24-novembre-2021.pdf ;

ricercasse comunque una certa continuità tra l'edificio originario e quello ricostruito, un intervento di **demolizione e ricostruzione con modifica del sedime va comunque ricondotto alla categoria della RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, non solo qualora la modifica del sedime avvenga all'interno dello stesso lotto o particella catastale**⁴, ma anche nel caso in cui:

- sia correlata **all'osservanza della normativa inderogabile** sulle distanze, sui distacchi, sugli allineamenti, sulle fasce di rispetto, ecc.⁵;
- ovvero, nelle ipotesi in cui sussista la dimostrata necessità di delocalizzare l'edificio al di fuori di un ambito che presenti **concrete e attuali situazioni di rischio naturale o industriale** o comunque **fattori che risultino incompatibili con la funzione cui l'edificio è destinato** (rumori, vibrazioni, immissioni inquinanti ecc. incompatibili, per es., con la destinazione residenziale).

Considerato che tra le situazioni di rischio naturale devono senz'altro ricomprendersi anche le condizioni di dissesto idrogeologico conseguenti al sisma, che hanno determinato la previsione di delocalizzazione nel Piano della ricostruzione all'esito di un'apposita istruttoria per la verifica della sopravvenuta **inidoneità dell'area alla ricostruzione di edifici**, si ritiene che l'intervento descritto configuri senz'altro un'ipotesi di **RE ricostruttiva (con diverso sedime)**.

III. Quanto al **titolo edilizio richiesto**, occorre ricordare che trattandosi di ristrutturazione edilizia e non di NC, l'intervento è **soggetto a** (l regime amministrativo proprio della) **SCIA**.

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
firmato digitalmente

SaGa

⁴ Si veda in tal senso T.A.R. Palermo, sez. II, 20 luglio 2023 n. 2409, secondo cui: “*la ristrutturazione edilizia non ricomprende la fattispecie della traslazione dell'edificio ricostruito su un'area diversa da quella in cui insisteva l'immobile demolito*”;

⁵ Sul tema si rinvia ai pareri di questo Servizio:

- prot n.198998 del 8/03/2021 disponibile al link: <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/parere-in-merito-alla-ristrutturazione-edilizia-ricostruttiva-scostamento-dal-sedime-originario-e-modifica-delle-caratteristiche-planivolumetriche-e-tipologiche>.
- prot. n. 312398 del 31 marzo 2023 disponibile al link https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/disciplina-regionale/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/parere_prot_312398_31-marzo-2023.pdf/@@download/file