

SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

	TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	PG	2014	254717
DEL	7 LUGLIO 2014		

al Sindaco del Comune di Saludecio

OGGETTO: Requisiti per definire un edificio esistente ad una determinata data. In particolare, edifici esistenti al 15 aprile 2009 che possono essere destinati allo svolgimento di attività di agriturismo, ai sensi del paragrafo 14 della delibera di giunta regionale 11 luglio 2011, n. 987.

1. Il Comune di Saludecio richiede parere in merito alla corretta interpretazione del paragrafo 14 della Delibera di Giunta regionale 11 luglio 2011, n. 987, nella parte in cui stabilisce che possono essere destinati all'attività agrituristica, gli edifici che siano **"esistenti sul fondo alla data del 15 aprile 2009..."**. In particolare, si chiede quali siano i requisiti per poter considerarlo esistente un edificio ad una determinata data di riferimento.

2. Occorre premettere che il quesito risulta essere duplice, in quanto il problema della esistenza di un edificio in un certo momento è stato affrontato sia sotto il profilo dei manufatti edilizi in corso di costruzione, sia con riferimento alla possibilità di considerare ancora esistente un edificio che abbia cessato di essere utilizzato. Per risolvere un caso e l'altro sono stati individuati differenti requisiti, cui è necessario fare riferimento distintamente.

3. Quanto al primo profilo, Il paragrafo 14 della DGR n. 987 del 2011 fornisce già talune indicazioni, precisando che “per edifici esistenti alla data del 15 aprile 2009 si intendono gli **edifici di non recente realizzazione** (compresi quelli oggetto di sanatoria e/o di condono edilizio) e quelli per i quali, alla medesima data, sia stata **comunicata la fine dei lavori** secondo la normativa vigente. L'esistenza degli edifici alla data del 15 aprile 2009 potrà essere, inoltre, **dimostrata da idonea Dichiarazione/Certificazione rilasciata dal Comune** su cui insiste il fabbricato.” In tal modo la delibera regionale **individua due casi certi di edificio esistente al 15 aprile 2009**, quelli per i quali:

- a quella data è dimostrabile che l'edificio sia “**di non recente realizzazione**”, e dunque si possa documentare che la sua costruzione sia stata completata in un periodo di tempo significativamente antecedente alla medesima data;
- prima di tale data, sia stata **formalmente comunicata la fine dei lavori**, e dunque sia stata trasmessa dal direttore dei lavori all'amministrazione comunale una comunicazione con cui, secondo la normativa edilizia vigente, egli attesta che l'attività costruttiva dell'edificio è stata completata in precedenza (risultando eventualmente ancora in corso solo i necessari adempimenti amministrativi diretti al rilascio del certificato di conformità edilizia e di agibilità).

La delibera regionale lascia poi alla valutazione dell'amministrazione comunale l'individuazione di altre possibili situazioni in cui **l'edificio in costruzione possa comunque considerarsi già esistente**: il quesito comunale dunque attiene in concreto ai criteri che possono essere utilizzati a questo scopo.

A tal riguardo appare utile richiamare la **disciplina dei condoni edilizi** del 1985, del 1994 e del 2003 (art. 31, comma 2, della legge n. 47/85 – richiamato dall'art. 39 della legge n. 724/94 e poi dalla legge n. 326/2003) e la pacifica giurisprudenza che si è consolidata in materia. Precisa infatti la sentenza del TAR Veneto 16 gennaio 2013, n. 21 che, “ai fini dell'applicazione delle regole sul condono, **si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne**

agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente”⁽¹⁾.

4. Quanto al secondo profilo – relativo agli edifici a quella data non più utilizzati o utilizzabili - si evidenzia che fino alla approvazione del decreto legge n. 69 del 2013 (c.d. decreto del fare) era indispensabile individuare i requisiti in presenza dei quali un edificio si poteva considerare “ancora” esistente, per distinguere gli interventi di ristrutturazione edilizia (anche nella forma della demolizione e successiva ricostruzione), che pur sempre si qualificano come **interventi di recupero dell’esistente**, da quelli di ripristino edilizio, o tipologico, equiparati (fino ad allora) alla nuova costruzione.

Anche a tal fine, è sufficiente richiamare l’orientamento consolidato della giurisprudenza, riportato nella sintesi operata dalla sentenza del T.A.R. Toscana, Sez. III, 23 aprile 2014, n. 654:

“Un edificio si può definire esistente in quanto **“esista un organismo edilizio, seppur non necessariamente abitato o abitabile, connotato nei suoi connotati essenziali, dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da consentire la sua fedele ricostruzione”** (cfr., ex multis, C.d.S., sez. V, 10.2.2004, n. 475). Non possono invece ammettersi siffatti interventi “nei confronti di ruderi o resti di edifici da tempo demoliti, attesa la mancanza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell’edificio da recuperare” (cfr., C.d.S., sez. IV, 15.9.2006, n. 5375). “In quest’evenienza, invero, si configura un intervento di nuova costruzione, assoggettato ai limiti

⁽¹⁾ Specifica inoltre la sentenza: “secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa in tema di ultimazione delle opere condonabili, dal quale il Collegio non ravvisa ragioni per discostarsi, la norma citata introduce – in alternativa al criterio dell’esecuzione al rustico e completamento della copertura dell’edificio – il parametro del completamento funzionale dell’opera: per i mutamenti di destinazione d’uso di edifici residenziali è condonabile la struttura in cui le opere, pur se non perfette nelle finiture, possano dirsi individuabili nei loro elementi strutturali con le caratteristiche necessarie e sufficienti ad assolvere alla funzione cui sono destinate. Il criterio del “completamento funzionale ” anticipa, quindi, la data di ultimazione delle opere ai fini dell’ammissione al condono, per cui un intervento non ancora completato può, tuttavia, essere giudicato sanabile dal punto di vista funzionale (cfr. T.A.R. Liguria, sez. I, 6.5.2010 n. 2295)”.

stabiliti dalla vigente disciplina urbanistica" (cfr., T.A.R. Veneto, sez. II, 29.6.2006, n. 1944 e 5.6.2008, n. 1667)." ⁽²⁾.

Si evidenzia tuttavia che il citato decreto del fare ha stabilito che costituiscono una ipotesi di ristrutturazione edilizia anche "gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti attraverso la loro ricostruzione, **purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza**". Di conseguenza, poiché la ristrutturazione costituisce, per definizione un intervento di recupero di un edificio esistente, si può considerare "esistente" anche quegli edifici che a quella data costituissero ruderi o resti di edifici da tempo demoliti ma dei quali sia possibile accertare in modo puntuale la preesistente consistenza, essendone disponibile la documentazione progettuale originaria, il rilievo dello stato di fatto in data certa anteriore al 15 aprile 2009, ecc.

5. **In conclusione**, si ritiene che un edificio possa essere considerato esistente alla data del 15 aprile del 2009, nei seguenti casi:

- OVE FOSSE ANCORA IN COSTRUZIONE, qualora fosse stato realizzato al rustico e comunque ne fosse stato **completata (al rustico) la copertura** e se le opere, pur se **non perfette nelle finiture, potessero dirsi individuabili nei loro elementi strutturali con le caratteristiche necessarie e sufficienti ad assolvere alla funzione cui sono destinate**;
- OVE SI FOSSE TRATTATO DI EDIFICIO NON PIÙ ABITATO O ABITABILE, se fossero **ancora presenti** elementi strutturali sufficienti a testimoniare le dimensioni e le

⁽²⁾ Precisa ancora la sentenza del Tar Toscana che: "la giurisprudenza amministrativa ha, altresì, affermato che la ristrutturazione edilizia di un edificio, ma anche la più incisiva forma di recupero consistente nella totale demolizione dello stesso per la sua successiva ricostruzione, sono ammissibili nei limiti dello stato fisionomico attuale del fabbricato senza alcuna possibilità di recupero di parti strutturali che, anche se originariamente esistenti, sono successivamente venute meno per qualsiasi evenienza. In altri termini, tramite detti interventi, non è possibile recuperare strutture e volumi che non siano attualmente presenti." (TAR Trentino-Alto Adige, Trento, sez. I, 8 gennaio 2009, n.3)".

caratteristiche dell'edificio da recuperare ovvero se di tale edificio originario siano disponibili elaborati progettuali idonei a darne prova legale.

In entrambi i casi, l'onere di fornire all'amministrazione comunale la prova dei suddetti requisiti grava sugli interessati.

Cordiali saluti.

Giovanni Santangelo

GS