



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNATURA ALLEGATA
REG PG/2021/1079766
DEL 24 NOVEMBRE 2021

Signor XXX

Oggetto: delocalizzazione di immobile situato in un ambito soggetto a frana.

1. Si risponde ai chiarimenti richiesti in data 12.7.2021 e poi integrati in data 22.9.2021.

Il caso illustrato riguarda:

- La **demolizione** di un edificio collabente, ubicato in zona di frana, avente destinazione rurale, non connesso all'attività agricola, destinato ad uso abitativo, non soggetto a vincoli di tutela culturale e paesaggistica;
- La **ricostruzione** di un nuovo fabbricato, avente volume equivalente a quello demolito, da realizzare in altro fondo agricolo (della stessa proprietà) che non presenta rischi di dissesto.

Sotto l'aspetto urbanistico, l'interessato ha evidenziato che la pianificazione comunale ha ridisciplinato la modalità d'intervento nella scheda di analisi dell'immobile in questione, sostituendo la previgente previsione di un intervento di ristrutturazione edilizia con la seguente: "Trasferimento di volume dal foglio 24 part. 10 (ambito A18) al foglio 21 part. 241, 242, 243 (ambito A17), in sostituzione della RE".

Nel quesito si prospetta che l'intervento descritto, possa essere ricondotto alla ristrutturazione edilizia (RE), dal momento che l'attuale definizione ha ampliato l'ambito di applicazione di tale intervento, prevedendo, nel caso di edifici non vincolati dal D.Lgs. n. 42 del 2004 (¹), 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.

2. Si ritiene che dal punto di vista della disciplina edilizia il diverso posizionamento dell'edificio possa rientrare **certamente** nella RE qualora:

¹ Come è noto invece la presenza di vincoli di tutela (che non ricorre nel caso di specie) comporta che la ristrutturazione edilizia ricostruttiva sia eseguita con identità dei prospetti, della sagoma, delle caratteristiche planivolumetriche, dell'area di sedime e del volume del fabbricato preesistente.

- avvenga nello stesso lotto o particella catastale,
- ovvero sia correlato all'adeguamento alla normativa inderogabile sulle distanze, sui distacchi, sugli allineamenti, sulle fasce di rispetto, ecc.

A queste ultime situazioni, in ragione di detta nuova definizione della RE, **si ritiene che possano essere equiparate** le ipotesi in cui sussista la dimostrata necessità di ricollocare l'edificio al di fuori di un ambito che presenta concreti 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), purché la ricollocazione avvenga immediatamente al di fuori dell'ambito interessato da tali problematiche.

Differente appare invece l'ipotesi in cui la ricostruzione dell'edificio avvenga in altro ambito, magari come nel caso in esame, a notevole distanza dal sedime originario, e dunque in assenza dei requisiti appena ricordati, poiché il trasferimento del fabbricato in un altro sito pare contrastare con la finalità di recupero, propria della RE, costituendo piuttosto, se ammessa dal piano urbanistico, un intervento di nuova costruzione (cioè di demolizione e successiva nuova costruzione in altro sito, altrimenti denominata nel linguaggio urbanistico "recupero volumetrico" o "trasferimento di volumetria").

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmato digitalmente

RV