



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/2021/230058
DEL 16/03/2021

Al XXX

Oggetto: Ripristino di edificio crollato o demolito in ambito tutelato

1. Si risponde alla richiesta dell'amministrazione in indirizzo, relativa ad un intervento di ricostruzione di un edificio non più esistente e del quale restano visibili tracce del basamento, ubicato all'interno di un'area protetta. L'amministrazione chiede se detta ricostruzione rientri nella definizione di ripristino e quale ne sia la disciplina vigente.

2. Come è noto, le definizioni degli interventi edilizi stabilite dalla legge statale costituiscono principi generali della materia edilizia, con l'effetto che le leggi regionali non possono modificare le definizioni previste dal DPR n. 380 del 2001 e che dette definizioni, nel testo vigente all'epoca di rilascio o di presentazione del titolo edilizio, prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici e di pianificazione in genere e dei regolamenti edilizi, dovendo trovare diretta e immediata applicazione (in luogo delle eventuali diverse definizioni presenti in detti strumenti): art. 3, comma 2, del DPR n. 380 del 2001.

Dal 2013¹ l'intervento di ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti (compresi quelli non più fisicamente esistenti), è stato ricondotto alla nozione di ristrutturazione edilizia (RE) c.d.

¹ Si vedano le modifiche apportate all'art. 3, lettera d), del DPR 380 del 2001 dal decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69 (Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia), convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n. 98.

ricostruttiva, qualora sia accertata la preesistente consistenza, ovvero l'ingombro planivolumetrico del precedente fabbricato.

In altre parole, **nel concetto di R.E. ricostruttiva è compresa anche la completa ricostruzione degli edifici crollati/demoliti, purché sia fornita prova documentale della preesistenza del fabbricato.**

Con riguardo poi agli **ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004**, (come quello in questione) la definizione di R.E. ricostruttiva attualmente in vigore (a seguito delle innovazioni apportate dal decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla legge 11 settembre 2020, n. 120), pone **ulteriori condizioni all'intervento di ripristino affinché possa essere considerato una R.E. (e non una nuova costruzione)**: infatti, in dette aree tutelate, l'edificio da ricostruire deve essere equivalente a quello precedente, quanto a sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e senza incrementi di volumetria.

Pertanto, considerando che l'intervento in questione interessa un'area soggetta a vincolo paesaggistico, dovranno essere dimostrati con apposita documentazione, oltre alla consistenza, anche i restanti parametri e caratteristiche del preesistente edificio, affinché la ricostruzione possa essere qualificata un ripristino edilizio.

La dimostrazione dei parametri urbanistici e edilizi dell'edificio da ripristinare può essere fornita attraverso le precedenti pratiche edilizie, autorizzate o depositate, nonché attraverso gli altri documenti probandi previsti per la verifica dello stato legittimo, ai sensi dell'art. 10-bis della L.R. n. 15 del 2013.

In particolare, in caso di immobili costruiti prima dell'obbligo di acquisire il titolo abilitativo, lo stato legittimo può essere provato dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro dato, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con eventuali titoli abilitativi che abbiano abilitato interventi parziali per interventi parziali², come stabilito dal comma 4 del citato art. 10 bis della LR n. 15 del 2013.

² La stessa documentazione può essere utilizzata per attestare lo stato legittimo di immobili il cui titolo abilitativo non sia disponibile ma del quale sussista un principio di prova circa il suo rilascio.

3. Naturalmente, secondo i principi generali, gli interventi di RE ricostruttiva (tra cui quelli di ripristino) sono realizzabili **in quanto ammessi dal piano urbanistico comunale e dalla disciplina di tutela degli edifici di pregio storico, culturale e testimoniale prevista dal medesimo piano³, e a condizione che risultino conformi ad ogni altra normativa di tutela ambientale, territoriale, paesaggistica, ecc. operante nell'ambito di riferimento.**

Di conseguenza, per verificare l'ammissibilità dell'intervento in esame, l'Amministrazione richiama correttamente la normativa del Piano Territoriale del XXX, la quale per lo specifico ambito interessato ammette, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, (solo) *“il ripristino degli edifici di interesse storico-architettonico, nel rispetto delle categorie di intervento indicate nello strumento urbanistico comunale, per finalità coerenti con gli obiettivi di gestione e valorizzazione del XXX, da concordare con l'Ente di Gestione”*.

Si ritiene pertanto che, in detto ambito, il ripristino di edifici crollati sia ammissibile limitatamente agli edifici che, la pianificazione urbanistica comunale ovvero lo stesso piano territoriale del XXX, abbiano individuato come di interesse storico-architettonico, e a condizione che sia osservata l'ulteriore condizione della condivisione con l'Ente di Gestione dell'uso cui destinare l'edificio dopo la ricostruzione, in coerenza con gli obiettivi di tutela del XXX.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmato digitalmente

³ In merito alla nuova definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e al vincolo della fedele ricostruzione che grava sugli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004, si veda il parere prot. n. 60377 del 25 gennaio 2021 di questo Servizio, scaricabile al seguente link: https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/parere-in-merito-alla-nuova-definizione-dell2019intervento-di-ristrutturazione-edilizia-con-demolizione-e-ricostruzione-e-vincolo-della-fedele-ricostruzione/parere_prot_60377_25-gennaio-2021.pdf