



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

Prot. n. PG/2018/442698
In data 15/06/2018

Spettabile Comune di XXX

OGGETTO: ammissibilità di intervento di demolizione e ricostruzione nel territorio rurale di edificio non più funzionale all'attività agricola.

1. Con nota XXX a firma del Sindaco del Comune di XXX, viene richiesto parere in merito ad una complessa vicenda relativa ad una pratica edilizia che attiene ad un intervento di demolizione e ricostruzione in territorio rurale, che interessa un edificio abitativo non più funzionale all'attività agricola.

Senza entrare in alcun modo nell'esame di merito del caso di specie, la cui valutazione è di esclusiva competenza comunale, si richiamano le disposizioni normative che devono trovare applicazione per la corretta qualificazione dell'intervento in esame e per l'assunzione dei conseguenti provvedimenti.

2. Appare opportuno rispondere in premessa all'ultimo quesito posto dalla nota comunale per la sua portata generale e per la sua centralità rispetto alle questioni in esame, sottolineando che per l'univoco dettato normativo statale e regionale i piani comunali (nel caso di specie il RUE) **NON possono contenere disposizioni che riproducono (e magari modificano o disattendono) la disciplina sovraordinata, la quale deve trovare diretta e immediata applicazione senza la necessità di un suo recepimento comunale.** I regolamenti comunali possono tuttalpiù richiamare detta disciplina statale e regionale cogente con apposite norme di rinvio. Questo principio del c.d. **divieto di duplicazione della disciplina statale e regionale sovraordinata** è operante nella nostra regione sin dall'approvazione della L.R. n. 15 del 2013 e, a decorrere dal 5 gennaio 2015, ha comportato la perdita di efficacia delle previsioni comunali con esso incompatibili ⁽¹⁾.

¹ Il principio di non duplicazione e la previsione della perdita di efficacia delle previsioni di piano con esso contrastanti è stato introdotto dall'art. 50 della L.R. n. 15 del 2013 (semplificazione della disciplina edilizia) ed attuato dall'atto di coordinamento tecnico n. 994 del 2014 (c.d. "NON RUE"). Esso inoltre è stato ripreso a livello statale dal regolamento edilizio tipo oggetto dell'intesa Stato, Regioni ed enti locali del 20 ottobre 2016, a sua volta attuato con l'atto di indirizzo regionale n. 922 del 2017.

Pertanto, l'intervento descritto dal Comune così come ogni altra attività edilizia nella nostra regione sono disciplinati unicamente dalla normativa uniforme regionale (che attiene alla definizione delle categorie di intervento, alle procedure di rilascio dei titoli abilitativi, alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi, alla modulistica unificata, ai requisiti tecnici delle opere edilizie, ecc.) come integrata dalla disciplina regolamentare comunale che attenga unicamente alle tematiche elencate nell'indice della parte seconda del c.d. regolamento edilizio tipo (allegato I della DGR n. 922/2017). In tal modo, sia la SCIA presentata l'8 maggio 2017 che i successivi titoli edilizi devono essere esaminati con riferimento alla normativa edilizia vigente, considerando prive di efficacia le eventuali previsioni del RUE contrastanti con dette disposizioni.

3. Si evidenzia poi che tra le fondamentali novità della disciplina della SCIA vi è quella secondo cui l'amministrazione comunale, ad esito del proprio controllo di merito del titolo edilizio presentato, **deve prioritariamente ordinare la conformazione del progetto presentato o dell'opera in via di realizzazione** e che il ripristino dello stato dei luoghi originario è da considerare la *estrema ratio* ammessa solo nel caso in cui l'intervento sia del tutto inammissibile ovvero nel caso in cui gli interessati non provvedano a detto ordine di conformare l'intervento alla disciplina vigente (art. 19, comma 3, della L. n. 241 del 1990 e art. 14, comma 8, della L.R. n. 15 del 2013).

Non possono dunque portare ad un ordine di ripristino né l'incompletezza documentale né la necessità di una differente localizzazione dell'edificio da ricostruire (che nella nota comunale sembrano essere gli addebiti sollevati con riguardo alla SCIA dell'8 maggio 2017). In dette ipotesi l'amministrazione avrebbe dovuto ordinare la sospensione dei lavori e richiedere la regolarizzazione/integrazione documentale e la conformazione del progetto alle previsioni di RUE se vigenti.

Quanto alla valutazione della **vigenza o meno delle previsioni del RUE (che prescriverebbero – secondo la nota comunale – l'obbligo di ricollocare il nuovo edificio nel medesimo sedime dell'edificio originario)** si evidenzia che il requisito del medesimo sedime non è più presente nella vigente definizione legislativa della ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e che secondo la giurisprudenza la ricostruzione oggi può avvenire anche in un diverso sedime dello stesso lotto, per assicurare il rispetto delle distanze minime e delle fasce di rispetto previste dalle varie normative di settore; inoltre all'interessato è riconosciuta quantomeno la facoltà di un ulteriore scostamento dell'area di sedime purché esso non superi il limite della variazione essenziale (cioè uno scostamento del 30% dal sedime originario: art. 14-bis, comma 1, lettera b) della L.R. n. 23 del 2004).

Di conseguenza, se le disposizioni del RUE presentano una specifica motivazione esclusivamente di ordine paesaggistico, urbanistico o ambientale le stesse continuano a trovare applicazione; **se invece le medesime previsioni costituiscono la mera riproduzione dell'obbligo della fedele ricostruzione previgente, le stesse non sono più efficaci dal 5 gennaio 2010 in applicazione del citato principio di non duplicazione** (e per questo avrebbero dovuto essere abrogate con apposito atto comunale da

assumere entro la medesima data).

4. In applicazione della normativa regionale vigente, emerge inoltre che **la SCIA presentata l'8 maggio 2017** avrebbe dovuto essere oggetto di verifica di completezza nei primi 5 giorni lavorativi dalla sua presentazione e che, scaduto tale termine, **la SCIA era pienamente efficace** e il privato avrebbe potuto iniziare i lavori, con la demolizione del manufatto originario (art. 14, comma 4, L.R. n. 15/2013).

Pertanto, se detta demolizione del manufatto originario è avvenuta dopo la scadenza del termine di cinque giorni dalla presentazione della SCIA, la stessa non può considerarsi, in quanto tale, abusiva. La demolizione ha natura abusiva se è stata realizzata dopo l'ordine di sospensione dei lavori dell'8 giugno 2017. Il provvedimento comunale con cui si irroga una sanzione amministrativa non specifica tale circostanza dirimente, indicando solo una data posteriore all'ordine di sospensione dei lavori in cui l'edificio originario risulta demolito.

5. Quand'anche la demolizione risultasse realizzata abusivamente dopo l'8 giugno 2017, si osserva che **la definizione vigente dell'intervento di ristrutturazione "ricostruttiva" comprende 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"**. (lettera f) secondo capoverso dell'allegato alla L.R. n. 15 del 2013).

Pertanto, indipendentemente dalla valutazione della natura abusiva della demolizione (e della circostanza che detta ricostruzione adempirebbe comunque all'ordine di ripristino emanato in data 8 giugno 2017), la ricostruzione dell'edificio originario assume comunque la natura di un intervento di ristrutturazione edilizia e dunque deve considerarsi ammesso nel territorio rurale (in assenza di specifiche norme urbanistiche che escludano detta tipologia di interventi sul patrimonio edilizio esistente in zona agricola).

In conclusione, indipendentemente da ogni valutazione sulla legittimità degli atti fin qui posti in essere (dai privati e dall'amministrazione comunale), appare evidente che una nuova SCIA che prevedesse la ricostruzione dell'edificio originario, eventualmente con uno scostamento dell'area di sedime nei limiti sopra richiamati, risulterebbe rispondente alla legislazione vigente.

Cordiali saluti

Dott. Giovanni Santangelo
(firmato digitalmente)

GS