



Regione Siciliana
Assessorato del Territorio e dell'Ambiente
Dipartimento dell'Urbanistica

**Servizio 6 - Affari legali, contenzioso, ufficio
consultivo e Segreteria del Consiglio Regionale
Urbanistica**

tel. 091.7077297
pec: dipartimento.urbanistica@certmail.regione.sicilia.it
via Ugo La Malfa 169 - 90146 Palermo

U.R.P.:
tel. 091.7077982 - 091.7077831
urp.urbanistica@regione.sicilia.it

prot. n. **2247** del **04 FEB. 2022**

OGGETTO: Riscontro a richiesta di parere sulla definizione dell'intervento edilizio, in relazione all'art.3 del D.P.R. 380/2001, per lavori di demolizione di un fabbricato residenziale e la sua ricostruzione in altro lotto.

Al Comune di Marsala
Al Dirigente del Settore Pianificazione,
Gestione del Territorio e G.O.
protocollo@pec.comune.marsala.tp.it

Con riferimento al quesito di codesto Comune pervenuto con nota prot. n. 110287 del 25/11/2021, trasmesso a mezzo pec e registrato al protocollo generale di questo Dipartimento dell'Urbanistica in data 26/11/2021 al n. 19383, si comunica che, così come chiarito con la Circolare n. 2/DRU/2012, pubblicata nel sito istituzionale del Dipartimento dell'Urbanistica (pti.regione.sicilia.it), nonché sulla Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana n. 22 - parte prima del 01.6.2012, "il riscontro alle richieste di parere è, e sarà, del tutto facoltativo e rimesso alla valutazione di questo dipartimento".

In merito alla questione specifica posta da codesto Comune occorre evidenziare come puntualizzato nella circolare sopra citata: "(...) che questo dipartimento non può dare esito a richieste di parere attinenti casi particolari per l'adozione di adempimenti e provvedimenti di esclusiva competenza dell'ente richiedente. (...) Si ribadisce, pertanto, così come già chiarito con le citate precedenti direttive, che questo dipartimento potrà esprimersi, sulle richieste di parere poste dagli enti locali, che afferiscono ad aspetti generali relativi all'applicazione di norme di legge in materia urbanistico-edilizia, mentre non si potrà dare riscontro ai quesiti riguardanti fattispecie concrete o casi particolari e comunque privi dei requisiti di generalità, intesa come riferibilità della questione interpretativa prospettata a un diverso e più vasto campo di applicazione".

Alla luce di quanto sopra, fermo restando la decisione in merito ai casi specifici in capo al Comune, questo Dipartimento ritiene di potere fornire talune osservazioni di carattere generale in merito all'art.3 del DPR 6 giugno 2001, n.380 e successive modificazioni.

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso "B", Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203,

Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

La questione posta da codesto Comune attiene alla possibilità di un intervento di demolizione di un fabbricato posto su un determinato lotto e di ricostruzione del volume demolito in lotto differente, classificando tale intervento come “*ristrutturazione edilizia*”.

Il comma 1, lett. d) del citato art.3 definisce gli interventi di ristrutturazione edilizia, quali “*interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. (...) Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’istallazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico*”.

Questo Ufficio, vista la complessità della questione che necessita di una interpretazione della normativa vigente relativa al comma 1, lett. d), art.3, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e ss.mm.ii., sopra parzialmente riportato, ha ritenuto di richiedere all’Ufficio Legislativo e Legale della Presidenza della Regione Siciliana un parere in merito.

Con parere prot. n. 1913/10/11/2020 del 28/01/2022 l’Ufficio Legislativo e Legale ha riscontrato la richiesta esprimendo il proprio avviso, che di seguito parzialmente si riporta: (...) *si rileva come il concetto di ristrutturazione edilizia non può ontologicamente prescindere dall’apprezzabile traccia di una costruzione preesistente, mancando la quale non si ravvisa il tratto distintivo fondamentale che caratterizza la ristrutturazione rispetto alla nuova edificazione. Tale assunto si ricava dalla definizione generale dettata dall’art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, ed in particolare dal concetto di “trasformazione” di organismi edilizi, la quale presuppone che l’intervento si riferisca ad una porzione di territorio a sua volta già compiutamente trasformata (a titolo esemplificativo: Consiglio di Stato n. 907/2020; TAR Toscana n. 1151/2021).*

Se quindi, presupposto di una nuova costruzione è la trasformazione anche del territorio, ai sensi della lett. e) dell’art. 3 del citato decreto presidenziale (trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti), lo spostamento di edifici tra lotti diversi, che va ad intervenire oltre il livello puramente edilizio per incidere su quello più alto, cioè urbanistico, non pare potersi configurare quale semplice ristrutturazione edilizia, secondo il disposto dell’art. 3 del D.P.R. n. 380/2001.”

La norma, a seguito della recente modifica (D.L. n.76/2020 convertito con Legge n.120/2020 cd “*Legge semplificazioni*”) ha esteso il concetto di “ristrutturazione edilizia” anche agli interventi di demolizione e ricostruzione, tuttavia, questo Dipartimento, in linea con quanto specificato nel parere sopra riportato, ritiene che, nell’applicazione di tale disposizione, sia necessario ricondurre la nozione di tali interventi al concetto originario e cioè ad una trasformazione dell’edificio esistente che viene modificato “*mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*”

A maggiore precisazione, si rammenta che la circolare 7 agosto 2003, n. 4174 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti intitolata “Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come modificato ed integrato dal decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301. Chiarimenti interpretativi in ordine alla inclusione dell’intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia”, per quanto precedente alla modifica ex D.L.n.76/2020, chiarisce il concetto di intervento di “ristrutturazione edilizia” specificando che “*si tratta di un intervento incluso nelle categorie del recupero, per cui una localizzazione in altro ambito risulterebbe palesemente in contrasto con tale obiettivo*”.

Inoltre, si ritiene che il concetto di “diversa area di sedime”, indicato nell’art.3 del D.P.R. n.380/2001, che potrebbe presentare alcune perplessità nella sua applicazione, indica un diverso

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso “B”, Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203,

Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

posizionamento sempre all'interno del lotto originario e non la possibilità di ricostruzione dell'edificio esistente in un altro lotto senza alcun riferimento di localizzazione.

Anche, in merito a tale avviso l'Ufficio Legislativo e Legale si è espresso come di seguito. *“non può che ritenersi conforme la ricostruzione operata dal Dipartimento (Urbanistica) richiedente in ordine al concetto di “area di sedime diversa”, attinente essenzialmente il posizionamento dell'edificio all'interno della stessa area di proprietà. Non può trascurarsi infatti, come al riguardo, il medesimo decreto legge n. 76/2020, sia intervenuto anche su tale materia, introducendo all'art. 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, il comma 1-ter, con il quale è stato disposto che: “In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela”.*

Il Dirigente del Servizio
Arch. Silvia Casuccio



Il Dirigente Generale
Arch. Calogero Beringheli

Responsabile procedimento _____ (se non compilato è il dirigente preposto alla struttura organizzativa)

Plesso “B”, Piano 3°, tel. 091.7077297 - 091.7077203,

Orario e giorni di ricevimento: lunedì 9,00 - 13,00; mercoledì 15,00 - 17,00; venerdì 9,00 - 12,00.

