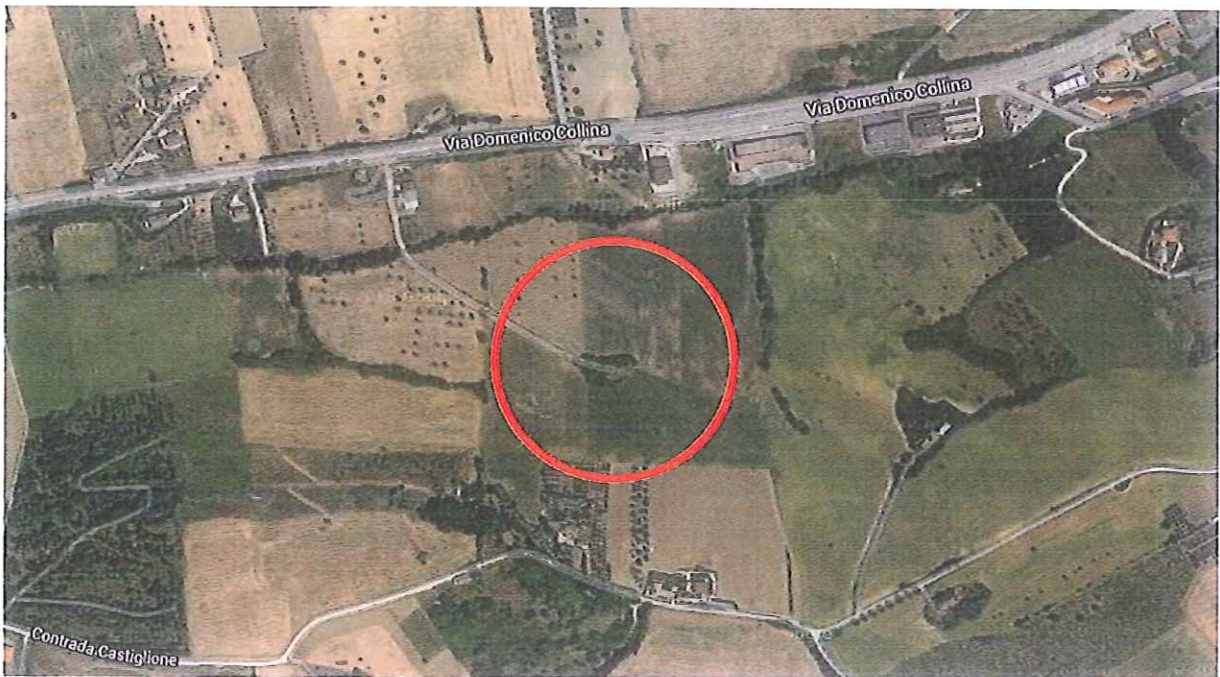


Regione <b>MARCHE</b>	Provincia <b>FERMO</b>	Comune <b>PORTO SAN GIORGIO</b>
--------------------------	---------------------------	------------------------------------

**PIANO DI RECUPERO**  
 "Agriturismo Oliboni" in via Domenico Collina  
 In applicazione dell'Art. 2 della Legge Regionale 19/2010 PIANO CASA e del PRG

**Oggetto: TAV 1a**  
**Allegato alla relazione**  
**PRESCRIZIONI e PARERI**




Data:

Committente e proprietario:  
**PAOLO OLIBONI**

Via Galliano 140 – 63822 PORTO SAN GIORGIO c.f. LBNPLA59M26L781H

Progettista:  
 Arch. Gianfilippo Macchiati  
 via degli Assalti n° 5, 63900 Fermo

Il Sindaco	Il Segretario Comunale	Il Dirigente dell'UTC 
n°	Adottato con Delibera del	n°
		Approvato con Delibera del
		Questo documento non può essere copiato, riprodotto o pubblicato senza consenso scritto.

Direzione Territoriale Produzione Ancona  
S.O. Ingegneria e Tecnologie  
Il Responsabile

DTP/S.O.ING-T.I/1965-CA

Spett. Arch. MACCHIATI Gianfilippo  
Via degli Assalti, 1  
63023 FERMO (FM)

OLIBONI Paolo  
Via Galliano, 140  
63822 PORTO S. GIORGIO (FM)

Sig. Sindaco del  
Comune di PORTO S. GIORGIO  
Via Veneto, 5  
63822 PORTO S. GIORGIO (FM)

p.n. S.O.G.O.T. Ancona  
Reparto SSE/LP  
Via Einaudi, 1  
60125 ANCONA

**Oggetto:** Nuovo edificio in fase di progettazione da adibire a Agriturismo in luogo di una casa colonica da demolire identificata al catasto del Comune di Porto San Giorgio al Foglio 7 particella 329, attraversata dall'elettrodotto FS a 132 kV Porto S. Giorgio-San Benedetto del T. cod. AN014 nel tratto compreso fra i sostegni n. 301 e 303bis.

**Allegati:** n. 1.

Con riferimento alla e-mail c.m. dell'arch. Macchiati in indirizzo per quanto in oggetto, si comunica quanto segue.

Premesso

I terreni attraversati dall'elettrodotto FS a 132 kV Porto S. Giorgio-San Benedetto del T. cod. AN014, sono gravati dalla servitù perpetua ed inamovibile di elettrodotto e di passaggio a favore delle Ferrovie, a norma dell'articolo 129 del Testo Unico delle Leggi sulle Acque e sugli Impianti Elettrici, approvato con R.D.11 dicembre 1933, n.1775. Detta servitù è stata imposta dalla Prefettura di Ascoli Piceno con decreto di asservimento n.1654 Div.IV in data 7.9.1960, che si allega in stralcio, ed è estesa ad una zona della larghezza di metri 20 (venti) con la mezzeria coincidente con l'asse della palificazione di sostegno.

In base al Decreto di Asservimento non è consentito, fra l'altro, realizzare in zona asservita costruzioni di qualsiasi natura senza aver ottenuto il preventivo consenso di questa Società. Il consenso alla costruzione in detta zona non è concesso per le seguenti opere: *fabbricati di ogni tipo, recinzioni metalliche e metalliche-plastificate, strutture in genere di materiale metallico,*

Rete Ferroviaria Italiana S.p.A. - Gruppo Ferrovie dello Stato  
Società soggetta alla direzione e coordinamento di Ferrovie dello Stato S.p.A.  
a norma dell'art. 2497 sexies Cod. civ. e del D. Lgs. n. 188/2003

Sede Legale: Piazza della Croce Rossa, 1 - 00161 Roma  
Capitale Sociale € 32.007.632.680,00  
Iscritta al Registro delle Imprese di Roma  
Cod. Fisc. 01585570581 - P. IVA 01008081000 - R.F.A. 758300

Via Marconi, 44 - 00125 Ancona  
Tel. 071/592 3181 - Fax 071/592 3386  
e mail: V.Lamberti@rfi.it

*piazzali per attività industriali e parcheggi, aree attrezzate per la sosta delle persone e impianti sportivi di ogni genere, pali di sostegno per l'illuminazione pubblica e similari.*

Ai sensi del DM 29 maggio 2008 è stata determinata la distanza di prima approssimazione (Dpa) all'elettrodotto per il tratto interessato, che risulta complessivamente pari a metri 40 (quaranta) con la mezzeria coincidente con l'asse della palificazione di sostegno.

In base alla normativa vigente sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (L.Q. n.36 del 22.02.2001 e successivi decreti attuativi), all'interno della fascia di rispetto all'elettrodotto non possono essere previste destinazioni d'uso che comportino una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere. Le funzioni di controllo, vigilanza sanitaria e ambientale a tutela della salute delle persone sono demandate alle autorità competenti (Comune e Provincia) come previste dalla precitata disposizione di legge.

Gli interventi edilizi, ecc., previsti esternamente alla zona asservita, quindi non di competenza di questa Società, potranno essere realizzati purché in regola con la normativa vigente che fissa i parametri di sicurezza rispetto alle linee elettriche di alta tensione:

- D.M. 21.03.88 n.449 - *Approvazione delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;*
- Legge n° 36 del 22.02.01 - *Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;*
- D.P.C.M. 08.07.2003 - *Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti;*
- D.M. 29/5/2008 - *Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti.*

Ciò premesso

**Il progetto edilizio dovrà essere redatto nel rispetto delle condizioni suindicate.**

**E' a carico del Comune di Porto San Giorgio ogni relativa responsabilità inerente alla destinazione delle nuove opere previste in prossimità dell'elettrodotto FS.**

Si rammenta che i lavori e le operazioni di movimentazione delle attrezzature in prossimità delle linee elettriche di alta tensione, dovranno svolgersi a distanza di sicurezza dai conduttori come stabilito dal D.lgs 9/4/2008 n.81, art.83, Tab.1, Allegato IX.

In via anticipata sulla data di inizio lavori, i responsabili del cantiere edile vorranno contattare il Reparto SSE/LP in indirizzo – Capo Reparto Sig. Malatesta Renato tel. 313.8042591 e-mail "r.malatesta@rfi.it" per la eventuale documentazione da rilasciare a questa Società a garanzia della regolarità dell'esercizio dell'impianto FS nonché di assunzione di qualsivoglia responsabilità per tutti i lavori relativi al progetto edilizio.

Si precisa che per inderogabili necessità, qualora fosse necessario avvicinarsi momentaneamente ai conduttori a una distanza inferiore a quella di sicurezza, i responsabili del cantiere dovranno preventivamente richiedere a RFI S.p.A.– Direzione Territoriale Produzione Ancona - Reparto SSE/LP, Via Einaudi, 1 – 60125 Ancona, l'intervento di "tolta tensione" che sarà effettuato compatibilmente con le preminenti esigenze del servizio ferroviario e alle condizioni all'uopo stabilite dagli organi di RFI.

Distinti saluti.

  
Vincenzo Lamberti



FERROVIE DELLO STATO  
ARCHIVIO PATRIMONIALE  
COMPARTIMENTO DI Ancône  
LAVORO N. 1036/16  
Linea Elettrica Primaria Falconara-Pescara  
Comune di Porto S. Giorgio  
Cartella 1110 Fascicolo 1110 N. 8

FERROVIE DELLO STATO

Repertorio Decreti di Espropriazione

N. Vol. II del

COPIA  
CONFORME

PREFETTURA DI

ASCOLI PICENO

ESPROPRIAZIONI PER CAUSA DI PUBBLICA UTILITÀ

Leggi 25 giugno 1865, N. 2359; 18 dicembre 1879, N. 5188; - Serie 2; 7 luglio 1907, N. 429 e R. Decreto 24 settembre 1928, N. 2119;  
R. D. Legge 22 maggio 1924 N. 868 legge 3 aprile 1926, N. 685; R. D., 11 dicembre 1933 N. 1775 e legge 10 novembre 1948 N. 1363

DECRETO DI ASSERVIMENTO

Asiende Autonomia

a favore dell'amministrazione delle ferrovie dello Stato, sui beni stabili situati nel Comune di

Porto S. Giorgio

attraversati dalla condotta elettrica primaria.

130 KV. Falconara-Pescara

IL PREFETTO

del Ministero dei Trasporti n. 574 in data 26.7.1957, implicante

Visto il Decreto occupazione temporanea N. 11 emesso da questa Prefettura in data

a seguito del Decreto Ministeriale di urgenza ed indifferibile

dichiarazione di pubblica utilità ai sensi della legge 10.11.1918 n. 1363

Visto l'elenco N. 1 dei proprietari di beni stabili, da asservirsi per tale opera nel territorio del Comune di Porto S. Giorgio, il piano parcellare di esecuzione dei lavori e la relazione di stima annessi all'elenco medesimo;

Vista la Ordinanza di questa Prefettura N. 21500 Div. IV in data 14.8.59 con la quale, a termine di legge, venne disposto il deposito degli atti predetti nell'Ufficio Comunale di Porto S. Giorgio;

Visto l'avviso dell'eseguito deposito di tali atti, pubblicato nell'Albo Pretorio del detto Comune in data 25.8.59 ed inserito nel F.A.L. della provincia n. 9 in data 11.9.59;

Vista la ordinanza di questa Prefettura N. 1225 Div. IV in data 29.1.60 con cui fu disposta l'esecuzione del piano;

Vista la relazione di stima compilata dall'Asiende Autonomia Amministrazione Ferroviaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 2. del R.D. 24 settembre 1923 N. 2119 per la determinazione delle indennità da corrispondersi per l'asservimento dei beni indicati nel quadro interno al presente Decreto, situati in Comune di Porto S. Giorgio per l'accennato lavoro e di proprietà delle Ditte ugualmente indicate nel detto quadro;

Viste le indennità stabilite con detta stima e pure riportate nel quadro interno;

Vista l'ordinanza prefettizia N. 14568 Div. IV in data 30 Aprile 1960 pel deposito nella Cassa Depositi e Prestiti delle indennità come sopra stabilite in L. 2.331.406 e vista la corrispondente ricevuta provvisoria di versamento N. dal 23196 al 23217 in data 17 Agosto 1960

Vista l'ordinanza di pagamento diretto N. - - - in data 2 Maggio 1960 emessa dalla Pretura di Fermo

Viste le quietanze rilasciate dalle Ditte proprietarie interessate.

A1-3.4

Viste le leggi 25 giugno 1865 N. 2359 sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità; 18 dicembre 1879 N. 5188 Serie 2<sup>a</sup>; 7 luglio 1907 N. 429 nonché il R. Decreto 24 settembre 1923 N. 2119; R. D. L. 22-5-924 N. 868; legge 3 aprile 1926 N. 686 e R. D. 11 dicembre 1933 N. 1175 e legge 10 novembre 1948 n. 1363.

### DECRETA :

Sugli immobili descritti nel quadro interno del presente decreto è imposta la servitù perpetua di elettrodotto a favore dell'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato per l'impianto e l'esercizio delle condutture sopra citate alle seguenti condizioni:

1. — La servitù è estesa ad una zona della larghezza di m. 10 avente per linea mediana l'asse della palificazione di sostegno.

2. — In forza della imposta servitù l'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato avrà il diritto di procedere alla posa in opera dei pali di sostegno ed allo stendimento dei fili, di fare tutto quanto sarà necessario per il completo impianto delle condutture anzidette, di usare poi liberamente delle zone asservite per i lavori di manutenzione e di fare transitare su di essi i propri agenti per la vigilanza degli impianti senza dover corrispondere ulteriori compensi per danni e distruzione ai seminati ed alle piantagioni.

3. — Le Ditte proprietarie potranno usare delle zone asservite compatibilmente con la presenza delle palificazioni e delle condutture e con le inerenti servitù. È fatto divieto assoluto di eseguire attorno a pali, anche fuori della zona asservita, scavi di qualsiasi natura a distanza minore della profondità degli scavi stessi misurata dal piede delle palificazioni o dal ciglio dei basamenti che sorreggono le palificazioni stesse e di fare cosa che possa compromettere la stabilità e l'esercizio delle condutture.

La detta distanza non potrà in ogni caso, essere inferiore a metri uno.

4. — Nella zona asservita potranno essere allevate piante purchè mantenute con i rami ad una distanza non minore, in senso verticale di m. 4 dai fili conduttori inferiori e, in senso orizzontale di metri 6 dai fili conduttori esterni e potranno protendersi i rami delle piantagioni delle zone laterali purchè siano mantenute alle medesime distanze. Sulla zona stessa non potranno essere erette costruzioni di qualsiasi natura e non potranno, del pari, essere costituiti depositi, sia pure provvisori, di materiali infiammabili senza il preventivo consenso dell'Amministrazione delle Ferrovie dello Stato.

Il presente Decreto sarà registrato nei termini di legge ed a norma dell'art. 51 della vigente Legge sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità, un estratto del medesimo sarà inserito, entro il termine di cinque giorni da oggi, nel foglio degli Annunzi legali della Provincia.

L'amministrazione Ferroviaria provvederà a sua cura, ad eseguire entro i termini di legge presso la Conservatoria delle Ipoteche di Ascoli Piceno tutte le operazioni necessarie perchè, le trascrizioni apparenti dai libri ipotecari risultino in piena corrispondenza colle servitù imposte col presente decreto.

Ascoli Piceno li 7 Settembre 1950

IL PREFETTO  
Fto) Dott. Fabris

A \_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

A richiesta di S. E. On. \_\_\_\_\_

quale Ministro delle Comunicazioni residente per \_\_\_\_\_ carica a Roma, \_\_\_\_\_ Groce Rossa, io sottoscritto \_\_\_\_\_ il Subdelegato di \_\_\_\_\_ Ufficiale \_\_\_\_\_ alla Pretura \_\_\_\_\_

di \_\_\_\_\_ ho notificato per ogni effetto \_\_\_\_\_ legge a \_\_\_\_\_

del Decreto N. \_\_\_\_\_ Div. II emesso in data \_\_\_\_\_

da S. E. il Prefetto della Provincia di \_\_\_\_\_ col quale decreto viene autorizzato l'asservimento dei beni stabiliti attraversati dalla suddetta conduttura elettrica primaria rimettendo oggi stesso il detto estratto in copia separata ai singoli interessati inviando una copia per ciascuno per mezzo del servizio postale istituito con R. R. 21-10-1923 N. 2393.

L'UFFICIALE GIU A1-4.4

Prot. n. 408071  
 del 30 giugno 2011

**OGGETTO:** Richiesta di parere giuridico sul recupero di un edificio che si presenta allo stato di rudere.

Sulla questione di cui all'oggetto il Servizio legislativo e affari istituzionali della Giunta regionale ha espresso due pareri (prot. n. 273/89 del 14.2.1990 e prot. n. 10636 del 17.3.2005) che si allegano in copia.

Per quanto concerne la giurisprudenza in materia si vedano, ad esempio:

- Cons. Stato, sez. V, 24.3.1997 n. 291, in Rass.Cons.Stato 1997,I,377 : "Il crollo del manufatto e la sua ricostruzione con caratteristiche volumetriche, di ingombro e ubicazionali corrispondenti a quelle sussistenti in precedenza non impediscono di ritenere che ci si trovi dinanzi a ristrutturazione edilizia nel senso previsto dall'art. 31 L. 5 agosto 1978, n.457";
- TAR Piemonte, sez. I, 5.12.1996 n. 858, in T.A.R. 1997,I,466 : "La nozione legislativa di ristrutturazione di un immobile, contenuta nell'art. 31 lett. d) L. 5 agosto 1978, n. 457, ricomprende in sé anche la ricostruzione di un edificio crollato o demolito con l'utilizzo di materiali più solidi e resistenti";
- TAR Veneto, sez. II, 25.10.1999 n. 1747, in T.A.R. 1999,I,4806 : "Per poter definire come 'costruzione esistente', sotto un profilo urbanistico edilizio, l'edificio in ordine al quale è stato richiesto l'assentimento ai fini della sua ricostruzione e dell'adeguamento igienico-sanitario, è necessario che l'eventuale crollo di buona parte delle strutture del manufatto non abbia coinvolto i muri di contenimento e di fondazione in calcestruzzo che ne costituiscono la parte più solida e resistente (nella specie, la costruzione, pur trovandosi in condizioni di estremo degrado, per la parziale demolizione di tratti dei muri esterni, di tutta l'orditura lignea della copertura e di quasi tutte le strutture divisorie interne, è stata considerata 'struttura esistente' dal punto di vista urbanistico-edilizio)";
- Cons. Stato, sez. V, 10.2.2004 n. 475 : "Nel caso in cui un fabbricato sia ridotto ad un rudere in stato di rovina, non è possibile effettuare la sua ricostruzione non essendo possibile procedere, con un sufficiente grado di certezza, alla ricognizione degli elementi strutturali di esso, in modo tale che, seppur non necessariamente 'abitato' o 'abitabile', esso possa essere comunque individuato nei suoi connotati essenziali, come identità strutturale, in relazione anche alla sua destinazione; ai fini della ricostruzione è quindi necessario che l'immobile esista quanto meno in quelle strutture essenziali che, assicurandogli un minimo di consistenza, possano farlo giudicare presente nella realtà materiale";
- Cons. Stato, sez. IV, 15.9.2006 n. 5375 : "Non può farsi rientrare nella nozione di ristrutturazione edilizia un intervento su un immobile preesistente del quale tuttavia rimangono soltanto pochi residui e tracce e la cui opera muraria ancora esistente non consente, in realtà, la sicura individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario e, quindi, la sua fedele ricostruzione".



Per poter essere oggetto di uno degli interventi di ampliamento o di demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui agli articoli 1, 1bis e 2 della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata ed integrata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, un edificio, anche se diroccato, deve poter essere considerato “ultimato” alla data del 31 dicembre 2008, così come dispone l’art. 4, comma 1, della legge stessa. Tale comma precisa che “per edifici ultimati si intendono quelli così definiti dall’articolo 31, comma 2, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (Norme in materia di controllo dell’attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie)”.



GIUNTA REGIONE MARCHE  
SERVIZIO LEGISLATIVO E AFFARI ISTITUZIONALI

Prot. n° 273/89  
Risposta alla Vs.  
del 9.11.89  
prot. n° 50683

14 FEB 1990

Al Sindaco del  
Comune di  
A N C O N A

e per c.

All'Arch. Franco Perilli  
Coordinatore del Servizio  
Urbanistica  
S E D E

OGGETTO: Comune di Ancona - Piano territoriale paesistico  
del comprensorio del Conero - Chiarimenti in  
merito alla categoria di intervento Risanamento  
conservativo al fine del recupero delle case  
rurali.

In allegato si invia il parere espresso da questo  
Servizio in merito al quesito indicato in oggetto.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
(Dottor Mario CONTI)



14 FEB 1990

OGGETTO: Comune di Ancona - Piano territoriale paesistico del comprensorio del Conero - Chiarimenti in merito alla categoria di intervento Risanamento conservativo al fine del recupero delle case rurali.

Il comune di Ancona - in riferimento a quanto stabilito dal Piano territoriale paesistico del comprensorio del Conero per diversi tipi di costruzioni e per il recupero delle stesse e, in particolare, in riferimento a quanto concerne la catalogazione delle case rurali - chiede che venga meglio definito il concetto di "edificio esistente" nei casi in cui "tutto l'immobile o parte di esso risulta allo stato di rudere", rendendo così impossibile o comunque estremamente problematico dedurre le caratteristiche originarie dell'edificio ed applicare ad esso "la categoria d'intervento Risanamento Conservativo (così come definita dalla lettera C, art. 31 della legge 457/1978) prevista dalle norme del P.T.P."

Lo stesso Comune ritiene "che nel caso possa essere consentito il recupero degli edifici parzialmente o totalmente rilevati allo stato di rudere, ci si dovrebbe riferire non tanto al Risanamento conservativo, ma alla ricostruzione, magari filologica, che è una categoria d'intervento attualmente non prevista dalle N.T.A. del P.T.P. del M. Conero".

Sugli interventi di recupero ammissibili sugli edifici esistenti nel territorio disciplinato dal "Piano territoriale paesistico del comprensorio del Conero" (approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 153 del 20.12.1988, pubblicata nel B.U.R. n. 17 del 24.12.1989), questo Servizio legislativo ha espresso un dettagliato parere in data 19.7.1989, che si allega in copia ed alle cui argomentazioni si rimanda.

Ciò premesso, si fa notare che il concetto di edificio esistente non coincide con quello di edificio abitato o abitabile o, comunque, in buono stato di conservazione. Per "esistente" si deve intendere un edificio che "esista quanto meno in quelle strutture essenziali che, assicurandogli un minimo di consistenza, possono farlo



GIUNTA REGIONE MARCHE

SERVIZIO LEGISLATIVO E AFFARI ISTITUZIONALI

giudicare siccome presente nella realtà materiale". Così si è espresso il Consiglio di Stato (sez. V, dec. n. 485 del 20.12.1985, in Rass. Cons. Stato 1985, I, 1585; nello stesso senso: sez. V, dec. n. 224 del 18.4.1988, in Rass. Cons. Stato 1988, I, 450) in riferimento ad una norma della Provincia autonoma di Bolzano che consente per le costruzioni "esistenti" nelle zone destinate a verde agricolo la demolizione e ricostruzione in sito, similmente a quanto prevede l'art. 30, punto 5, lett. C delle N.T.A. del Piano paesistico del Conero.

E' pertanto "esistente" anche un edificio che, una volta abitato o abitabile o, comunque, "ultimato" (sul punto cfr. art. 31, comma II, della legge 28.2.1985, n. 47), si trova attualmente allo stato di "rudere". Quanto sopra è confermato dal modello di scheda relativo alla "indagine sul patrimonio edilizio sparso" allegato al testo del Piano paesistico del Conero (vedi pag. 455 del B.U.R. n. 17/89) dove, in riferimento allo "stato di conservazione" degli immobili, si prevedono anche i casi di "pessimo" e di "rudere".

L'art. 30 delle N.T.A. del P.T.P. del Conero stabilisce che "l'attuazione e la gestione del piano dovranno promuovere il restauro, il recupero e la migliore utilizzazione delle case rurali comprese nell'area del Conero", le quali dovranno essere oggetto di "catalogazione" sulla base degli elementi rappresentati da "data, sito, tipologia, materiali costruttivi, elementi decorativi, annessi", in modo da classificarle in una delle tre categorie rappresentate dalle "case rurali di grande valore", "case rurali di minor valore", "case rurali dell'insediamento sparso senza valore peculiari" (vedi punto 5, I e II paragrafo, e lett. A, B, C).

Ciò significa che tutte le case rurali "esistenti" (nel senso sopra indicato) nel territorio del Conero devono essere ricomprese in una delle tre predette categorie, fra le quali quella delle "case rurali dell'insediamento sparso senza valori peculiari" rappresenta la categoria residuale, in cui devono essere inserite tutte le case che, in base agli elementi indicati nel secondo paragrafo del punto 5 del predetto art. 30, non possono essere classificate fra le prime due.

Se dall'attuale stato di "rudere" in cui si trova un edificio non è possibile procedere alla sua



classificazione in una delle prime due categorie, esso va ricompreso in ogni caso nella terza, la quale permette interventi più incisivi (che ne possono consentire l'integrale recupero), rappresentati dalla "demolizione e ricostruzione in sito della sola volumetria preesistente" e dalla "ristrutturazione edilizia con ampliamento entro il limite del 20% della volumetria iniziale dell'edificio ampliato" (punto 5, lett. C, cit.).

Se l'attuale stato di "rudere" rende "impossibile o comunque estremamente problematico dedurre la tipologia, le dimensioni in elevazione, i materiali costruttivi, gli elementi decorativi, gli annessi" dell'edificio originario, tali elementi vanno desunti in via analogica facendo riferimento agli edifici con caratteristiche analoghe che si trovano nelle vicinanze di quello da recuperare o, in mancanza, nell'ambito del territorio del Conero.

Il Piano paesistico del Conero non ha introdotto nuove categorie di interventi di recupero degli edifici esistenti, ma richiama quelle previste e disciplinate dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (ved. art. 35, comma II, punto 1) e art. 36, comma III, lett. c) delle N.T.A.; vedi anche: art. 7, comma III, lett. c) della L.R. 23.4.1987, n. 21).

Quando il piano prevede, come nel punto 5 dell'articolo 30 delle N.T.A., "operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo", oppure "interventi di ristrutturazione edilizia", fa pertanto riferimento agli interventi edilizi sugli edifici esistenti disciplinati rispettivamente dalle lett. a), b), c), e d) dell'art. 31 della legge n. 457/1978.

Un edificio che si trova allo stato di "rudere" può essere oggetto di un intervento di "restauro e risanamento conservativo"; di cui alla lett. c) del predetto articolo 31.

Un intervento edilizio di tal generale mira infatti al recupero di un edificio nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, conservando in tal modo i caratteri originari dello stesso, sia pure con le

modifiche che lo rendano compatibile con le esigenze della vita moderna.

Ciò può comportare una diversa destinazione d'uso, purché compatibile con le sue caratteristiche e, nel rispetto delle stesse, anche una diversa organizzazione dello spazio interno con la introduzione degli impianti tecnici necessari per le esigenze di oggi o per la nuova destinazione cui è adibito, (come: impianto di riscaldamento, servizi igienico-sanitari, ecc. Vedi: Cass., sez. III, 16 marzo - 13 dicembre 1988 n. 566 in Rass. Cons. Stato 1989, II, 1139; TAR Toscana, sez. I, 25.1.1989 n. 10, in T.A.R. 1989, I, 988; TAR Toscana, sez. II, 6.2.1989 n. 25, in T.A.R. 1989, I, 1362, TAR Lombardia, Milano, sez. II, 27.9.1988 n. 315, in T.A.R. 1989, I, 3343).

Il recupero di un rudere mediante, ad esempio, l'utilizzazione delle strutture perimetrali esistenti e la integrale ricostruzione dei solai, della copertura, dei muri interni, di tutti gli infissi, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio originario, costituisce quindi un intervento di "restauro e risanamento conservativo" ammesso dalle N.T.A. del piano paesistico del Conero sia sulle case rurali di grande valore, sia su quelle di minor valore, sia infine su quelle dell'insediamento sperso senza valori peculiari.

A maggior ragione un rudere può essere oggetto di un intervento di "ristrutturazione edilizia", di cui alla lett. d) dell'art. 31 della legge n. 457/1978.

La ristrutturazione costituisce anzi il tipo di intervento edilizio con il quale, di norma, vengono recuperati edifici ridotti allo stato di ruderi o, comunque, in pessimo stato di conservazione.

La "ristrutturazione edilizia" consiste infatti nel recupero di un organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere - che comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti - che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello originario.

La caratteristica "che discrimina gli interventi di restauro o risanamento conservativo rispetto a quelli di ristrutturazione edilizia,..... consiste nel fatto che i



primi sono rivolti a conservare l'unità edilizia nel rispetto dei propri elementi tipologici, formali e strutturali mentre i secondi sono diretti a trasformare l'unità edilizia" (TAR Veneto, sez. II, 28.1.1989 n. 253, in T.A.R. 1989, I, 944; vedi anche: TAR Veneto, sez. II, 2.6.1988 n. 604, in T.A.R. 1988, I, 2693).

Il recupero di un rudere mediante l'utilizzazione delle parti esistenti e l'integrale ricostruzione di tutte quelle mancanti (cfr. TAR Lazio, sez. II, 9.12.1988 n. 1639, in T.A.R. 1989, I, 63), con la realizzazione di un edificio diverso per tipologia, struttura e forma rispetto a quello originario, costituisce un intervento di "ristrutturazione edilizia" ammesso dalle N.T.A. del piano paesistico del Conero in riferimento alle case rurali dell'insediamento sparso senza valori peculiari, con il solo limite del 20% di ampliamento volumetrico e della conservazione della destinazione d'uso originaria oppure della loro utilizzazione per attrezzature turistiche del parco o come residenze agricole (vedi art. 30, punto 5, lett. C, paragrafo I).

La "demolizione e ricostruzione in sito" consiste invece nella integrale demolizione dell'edificio esistente, in qualunque stato si trovi, e nella sua totale ricostruzione sull'area in cui sorgeva quello abbattuto.

Giuridicamente il concetto di "ricostruzione filologica", cui fa riferimento il comune di Ancona nella richiesta di parere, non esiste. In riferimento ad un intervento di ricostruzione si può soltanto parlare di riedificazione di un edificio con caratteristiche simili o diverse rispetto a quello demolito.

A tal proposito il predetto art. 30 delle N.T.A. del piano del Conero, alla lett. C, nel prevedere la demolizione e ricostruzione in sito, pone solo il limite del



GIUNTA REGIONE MARCHE  
SERVIZIO LEGISLATIVO E AFFARI ISTITUZIONALI

rispetto della volumetria preesistente e quello relativo alla destinazione d'uso (vedi il citato paragrafo 1), permettendo così la ricostruzione di un edificio che per struttura, forma e tipologia può essere diverso rispetto a quello abbattuto.

IL DIRIGENTE DELL'UFFICIO  
(Dottor Stefano GAVAZZI)

*Stefano Gavazzi*

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO  
(Dottor Mario CONTI)

*Mario Conti*

L'ESPERTO DEL SETTORE  
(Prof. Fabrizio LOREZZOTTI)

*Fabrizio Lorezzotti*

Prot. 300387  
del 7 maggio 2012

OGGETTO: Legge regionale 22 ottobre 2009, n. 22 e ss.mm.ii. – Quesito in merito alla corretta applicazione dell'art. 4, comma 5 bis.

Il Comune, Ente che “dispone di Piano Regolatore Generale adeguato al P.P.A.R.”, chiede quale sia la corretta applicazione dell'art. 4, comma 5 bis della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, per un intervento di demolizione e ricostruzione di un “fabbricato rurale isolato, situato parte in zona di tutela integrale del P.P.A.R. da corso d'acqua (sponda dx torrente Vibrata) ed inoltre in parte rappresentato nella carta IGM 1892/1895 in scala 1:25.000”, tenuto conto “che l'impianto originale della costruzione è stato gravemente manomesso tra gli anni 1950-1960 con ampliamenti discontinui” e che “le murature in pietrame disordinato che costituiscono e tipizzano il nucleo iniziale, presentano gravi deficienze di resistenza e coerenza”, tanto da renderne oltremodo difficoltoso e dispendioso il recupero.

Chiede pertanto se gli interventi negli ambiti di tutela integrale “possono essere ammessi prescindendo dalle altre limitazioni (ad es. quelle del comma 1 dell'art. 2 ‘interventi di demolizione e ricostruzione’)”.

Prescindendo dal caso specifico che ha dato occasione alla richiesta di parere, che questa P.F. “Urbanistica ed Espropriazione” non conosce e sul quale non può comunque pronunciarsi (vedi D.G.R. n. 769 del 27/06/2006, pubbl. nel B.U.R. n. 70 del 07/07/2006), sulla questione in termini di carattere generale si osserva quanto segue.

L'art. 4, comma 5 bis, della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 – introdotto dall'art. 4, comma 10, della L.R. 21 dicembre 2010, n. 19 – stabilisce che “negli ambiti di tutela integrale definiti dal PPAR o dalle disposizioni dei piani regolatori comunali ad esso adeguati sono ammessi gli interventi di ampliamento nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con i limiti di cui all'articolo 1, comma 1”.

In pratica la norma stabilisce che nei predetti ambiti di tutela per gli edifici residenziali e non residenziali sia gli interventi di ampliamento di cui all'art. 1 sia gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento di cui all'art. 2, possono essere realizzati soltanto nei limiti del 20 per cento della volumetria esistente o della volumetria esistente da demolire, così come è stabilito dall'art. 1, comma 1 della legge per l'ampliamento degli edifici residenziali.

L'art. 4, comma 5 bis, stabilisce poi che “in quest'ultimo caso”, cioè nel caso di demolizione e ricostruzione, “il nuovo edificio deve occupare almeno la metà dell'area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche” In proposito si osserva che tale disposizione concerne soltanto gli edifici che vengono demoliti e ricostruiti all'interno degli “ambiti di tutela integrale”. Se un edificio può essere ricostruito al di fuori dell'ambito di tutela integrale in cui si trova (nelle zone agricole la ricostruzione degli edifici residenziali può avvenire entro un raggio di 100 metri dall'area di sedime preesistente, ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge) naturalmente non è più soggetto ad essa.

Nel rispetto dei limiti e delle condizioni di cui all'art. 4, comma 5 bis, gli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con ampliamento effettuati negli ambiti di tutela integrale definiti dal PPAR o dalle disposizioni dei PRG ad esso adeguati devono però essere eseguiti anche rispettando quanto stabilito in proposito dagli articoli 1 e 2 della legge.

L'art. 2, comma 1, della L.R. n. 22/09 come modificata dalla L.R. n. 19/10 stabilisce, fra l'altro, che nelle zone agricole non è possibile demolire e ricostruire gli edifici residenziali "presenti nella cartografia IGM 1892/1895". Se l'edificio è presente solo in parte in tale cartografia, potrà essere soggetto ad abbattimento e ricostruzione soltanto per la parte non cartografata.

Probabilmente tale prescrizione non è molto logica, poiché con essa il legislatore del 2010 intendeva tutelare gli edifici di pregio presenti nelle zone agricole ma non ha tenuto conto del fatto che questi erano già tutelati ai sensi dell'art. 4, comma 5, lett. g) della stessa L.R. n. 22/09 tramite gli elenchi ed i censimenti di cui agli articoli 15, comma 3 (rectius: art. 15, secondo comma, punto n. 3) e 40 delle NTA del PPAR e di cui all'art. 15, comma 2, della L.R. n. 13/1990, senza contare inoltre che le carte IGM 1892/1895 sono di difficile lettura e sono state redatte per scopi militari e non certo paesistici o ambientali. Tuttavia fino a quando non sarà modificata o abrogata non se ne può prescindere.

Si osserva comunque che non possono essere considerati "presenti nella cartografia IGM 1892/1895" edifici che non si trovano sull'esatto luogo da questa indicato o edifici che pur presenti in questa, per cause naturali o umane (ad es. terremoti, inondazioni, frane, incendi, eventi bellici, ordini delle pubbliche autorità, libera scelta dei proprietari) sono stati poi distrutti o abbattuti ed integralmente ricostruiti. Questo è comunque un accertamento di merito che deve essere effettuato caso per caso ed opportunamente motivato dagli Uffici comunali tenuti a rilasciare il titolo abilitativo edilizio per l'intervento di demolizione e ricostruzione che viene richiesto.



Prot. 326392  
 del 17 maggio 2012

**OGGETTO:** Quesito in merito all'applicabilità della legge regionale n. 22/2009 e della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n° 4174/316/26 del 7 agosto 2003 agli immobili di cui all'art. 15, comma 2, della legge regionale n. 13/1990 – Articolo 4, comma 5, lett. g) della L.R. n. 22/2009.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia **del Comune** chiede quale sia la corretta interpretazione del disposto dell'art. 4, comma 5, lett. g) della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificato dall'art. 4, comma 9 della legge regionale 21 dicembre 2010 n. 19, secondo il quale "fatto salvo quanto previsto dall'articolo 2, comma 1", non sono ammessi gli interventi previsti dalla legge "per gli edifici censiti ai sensi degli articoli 15, comma 3 e 40 delle NTA del PPAR, nonché dell'articolo 15, comma 2, della l.r. 8 marzo 1990, n. 13 (Norme edilizie per il territorio agricolo), sottoposti a restauro e risanamento conservativo".

Egli chiede inoltre "se sia comunque applicabile agli immobili di cui all'art. 15, comma 2, della L.R. n° 13/1990 quanto previsto nella Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n° 4174/316/26 del 7-8-2003, ovvero se sia possibile procedere alla demolizione e fedele ricostruzione di tali fabbricati posizionandoli in modo diverso così da renderli conformi alle disposizioni contenute nei vigenti strumenti urbanistici".

Sull'applicazione dell'art. 4, comma 5, lett. g) della L.R. n. 22/2009 questa P.F. "Urbanistica ed Espropriazione" ha espresso due pareri, prot. 122741 del 03/03/2011 e prot. 114583 del 28/02/2012, che si allegano in copia ed ai quali si rimanda.

L'art. 2, comma 1, della L.R. n. 22/2009 e ss.mm.ii. non consente di demolire e ricostruire con le modalità da esso indicate gli edifici residenziali ubicati in zona agricola e "presenti nella cartografia IGM 1892/1895". Si osserva in proposito che non possono comunque essere considerati "presenti nella cartografia IGM 1892/1895" edifici che non si trovano sull'esatto luogo da questa indicato o edifici che pur presenti in questa, per cause naturali o umane (ad es. terremoti, inondazioni, frane, incendi, eventi bellici, ordini delle pubbliche autorità, libera scelta dei proprietari) sono stati poi distrutti o abbattuti ed integralmente ricostruiti, come viene spiegato nel parere prot. 300387 del 07/05/2012, anch'esso allegato.

Si osserva infine che il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti con la Circolare n. 4174/316/26 del 7 agosto 2003 ha inteso "far conoscere il proprio avviso sulla disposizione di cui all'art. 1, comma 6, lett. b), della legge 21 dicembre 2001, n. 443, recepita dall'art. 3, comma 1, lett. d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380... come modificato ed integrato dall'art. 1, lett. a) del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301, ...che ha compreso nella ristrutturazione edilizia gli interventi di 'demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma', assoggettandoli a denuncia di inizio di attività" (primo capoverso della "Premessa").

La Circolare n. 4174/316/26 del 2003 spiega quindi la portata del disposto del secondo periodo dell'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR n. 380/2001, che nell'ambito degli "interventi di ristrutturazione edilizia" ricomprende "anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".



Quanto spiegato in detta Circolare non può essere pertanto utilizzato per i diversi “interventi di restauro e risanamento conservativo” di cui alla lett. c) del comma 1 del medesimo articolo 3 (già art. 31, comma 1, lett. c), della legge 5 agosto 1978, n. 457), ai quali devono essere assoggettati i fabbricati rurali compresi nell’elenco previsto dall’art. 15, comma 2, della legge regionale 8 marzo 1990, n. 13 (vedi comma 3 dello stesso articolo).

Si allega: Copia dei pareri prot. 122741 del 03/03/2011; prot. 114583 del 28/02/2012; prot. 300387 del 07/05/2012.

Prot. 470570  
del 25 luglio 2011

**OGGETTO:** Quesito in merito all'interpretazione dell'art. 2, commi 1, 4 e 6, della L.R. n. 22/09, come modificato dalla L.R. n. 19/10.

Il Comune pone dei quesiti sull'applicazione di quanto disposto dall'art. 2, commi 1, 4 e 6, della L.R. 8 ottobre 2009, n. 22 come modificata dalla L.R. 21 dicembre 2010, n. 19, in ordine ai quali osserva quanto segue:

a) si chiede, in riferimento al comma 1, se è possibile demolire e ricostruire edifici residenziali ubicati in zona non agricola "mantenendo la destinazione residenziale ma spostandoli in una contigua area della stessa proprietà che il P.R.G. destina a zona F ma con 'divieto di nuovi insediamenti'".

L'art.2, comma 1, della legge regionale n. 22/2009, nel testo modificato dall'art. 3 della legge regionale n. 19/2010, dopo aver previsto (nel primo periodo) la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici residenziali con eventuale ampliamento nei limiti volumetrici di cui al comma 2, stabilisce (nel secondo periodo) che è ammessa la loro "ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell'ambito del lotto originario, dell'area di sedime dell'edificio preesistente e della sagoma", aggiungendo (nel quarto periodo) che "in ogni caso, gli interventi debbono prevedere il mantenimento della destinazione in atto o la sua modifica conformemente agli strumenti urbanistici in vigore".

Tale norma stabilisce che nella ricostruzione l'eventuale modifica dell'area di sedime deve avvenire "nell'ambito del lotto originario".

Il Comune deve perciò accertare se il "lotto originario" cui fa riferimento la norma coincide con la sola area in cui è ubicato l'edificio compresa all'interno della zona non agricola oppure con l'intera area posseduta dai proprietari di questo e quindi anche con la parte che si trova nella zona F.

Per la demolizione e ricostruzione di edifici residenziali senza modifica della loro destinazione d'uso l'art. 2, comma 1, non richiede la conformità agli strumenti urbanistici in vigore e, pertanto, la ricostruzione potrebbe avvenire anche nell'area di proprietà situata in zona F ai sensi del PRG.

Tuttavia, a parere dello scrivente, il Comune deve previamente accertare che le prescrizioni del PRG relative alla zona in questione non la rendano inedificabile, perché in tal caso scatterebbe il divieto di cui all'art. 4, comma 5, lett. e) della medesima L.R. n. 22/09.

b) si chiede, con riferimento al comma 4, se "è possibile trasformare alcuni manufatti – accatastati come 'depositi', attualmente ubicati in zona F del P.R.G. dove le N.T.A. vietano 'nuovi insediamenti' – in edifici a destinazione commerciale, mantenendoli nella stessa zona in cui si trovano" e, in caso positivo, se è possibile "con la demolizione/costruzione/spostamento accorpate in un unico nuovo edificio due o tre manufatti di piccole dimensioni.

Il TAR delle Marche, con la sentenza n. 11 del 25.1.1991 (in T.A.R. 1991, I, pag. 1049) nel decidere su di una controversia relativa al mutamento della destinazione d'uso di alcuni locali in cui era parte anche il Comune, ha statuito che "la destinazione a magazzino può ritenersi che rientri nel settore del commercio, atteso che, di norma, i magazzini sono posti al servizio di attività commerciali essendo utilizzati come deposito di merci e materiali".

Il Comune accerti quindi se l'attuale accatastamento dei manufatti come "depositi" li faccia rientrare nella destinazione commerciale. In tal caso la trasformazione dei manufatti da "depositi" (che di norma sono sinonimo di magazzini) ad attività commerciale non costituirebbe una modifica della loro destinazione d'uso con la conseguenza che la loro demolizione e ricostruzione con ampliamento ai sensi dell'art. 2, comma 4, non incorrerebbe nel divieto di cui all'ultimo periodo del medesimo comma.

Dato inoltre che l'abbattimento di un edificio e la sua ricostruzione in un'altra area di sedime della stessa zona omogenea non rappresenterebbe la realizzazione di un nuovo insediamento ma lo spostamento di un insediamento esistente, l'intervento sarebbe compatibile con la prescrizioni relative alla zona in questione.

Si osserva infine che ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 22/09 possono essere abbattuti e ricostruiti, anche in un'altra area di sedime, singoli edifici (sia pure con una diversa ricomposizione planivolumetrica e con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti), ma non possono essere accorpati singoli edifici fra loro.

L'accorpamento, previsto e disciplinato dall'art. 1, comma 6, della legge, possibile anche nell'ambito degli interventi di demolizione e ricostruzione ai sensi del comma 8 dell'art. 2, va fatto con le modalità e nei limiti di cui al predetto art. 1, comma 6 e, cioè, utilizzando soltanto la volumetria degli accessori di pertinenza e per una superficie massima di 70 mq.

Nell'Atto di indirizzo di cui alla D.G.R. 24/11/2009, n. 1991 si spiega che "gli interventi di cui alla L.R. 22/2009 sono consentiti anche nel caso in cui lo strumento urbanistico comunale e/o i piani attuativi prevedano la possibilità di demolire più edifici e la ricostruzione di un minore numero di edifici. L'incremento della volumetria" si "applicherà quindi sull'edificio o sugli edifici nuovi da realizzare" (parte relativa a "Art.2, Avvertenza generale").

Valuti quindi il Comune la possibilità di ricorrere a tale via, anche mediante un Piano di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457 che, nella sostanza, è un piano attuativo (vedi: art. 28, quarto comma, della legge n. 457/1978 e art. 4, comma 1 e 2, della L.R. 5 agosto 1992, n. 34). Con tale Piano, come osserva il Comune nel punto c) del quesito, vi è inoltre un maggiore controllo pubblico sugli esiti complessivi dell'intervento che si intende attuare.

Prot. 453575  
del 14 luglio 2011

**OGGETTO:** Richiesta di parere sull'interpretazione della legge regionale n. 22/2009, come modificata dalla legge regionale n. 19/2010.

**Il Comune** esprime le proprie considerazioni sull'applicazione degli articoli 1, comma 6 e 2 della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, come modificata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, in ordine alle quali chiede un parere di questo Servizio.

In particolare, alla luce del fatto che "l'art. 2 comma 2 (rectius: comma 1) della legge permette anche in zona omogenea E, la demolizione e la ricostruzione con ricomposizione planovolumetrica all'interno della corte, degli edifici residenziali" e che "l'art. 2 comma 8 rimanda quale strumento di attuazione degli interventi previsti dallo stesso articolo, a quanto già previsto dall'art. 1 comma 6 e 8 (PIANO DI RECUPERO)", **il Comune** ritiene "che lo strumento di attuazione degli interventi previsti dall'art. 2 della legge è il piano urbanistico attuativo e di recupero e senza limitare gli interventi in esso descritti, allo accorpamento all'edificio principale, preso in considerazione solo per gli interventi di cui al precedente art. 1".

Gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali, con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire, previsti dall'art. 2, commi 1 e 2 della legge regionale n. 22/09, come modificata dalla legge regionale n. 19/10, sono effettuati in base a semplice permesso di costruire, senza bisogno di un previo piano di recupero (vedi art. 5, comma 1, della legge).

Il richiamo all'art. 1, comma 6 della legge, contenuto nel predetto art. 2, comma 8, significa soltanto che anche nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento di edifici residenziali siti in zona agricola si può procedere, "previa approvazione di apposito piano di recupero" all'accorpamento all'edificio principale della volumetria degli accessori di pertinenza per una superficie massima di mq 70, anche mediante mutamento della loro destinazione d'uso, come stabilisce appunto tale norma. Si tenga presente che ai sensi dello stesso art. 1, comma 6, come modificato dall'art. 1, comma 3, della L.R. n. 19/10, "il piano di recupero non è necessario qualora l'accorpamento riguardi la volumetria di un solo accessorio di pertinenza con superficie massima di 70 mq". Per quanto concerne tali piani di recupero rimane valido ciò che viene espresso al riguardo nell'Atto di indirizzo di cui alla D.G.R. n. 1991 del 24/11/2009 (parte relativa allo "Art. 1, comma 6").

Il "piano di recupero" è perciò necessario soltanto quando si intende accorpare all'edificio principale la volumetria di due o più accessori di pertinenza per una superficie massima di 70 metri quadrati. Tale accorpamento è da considerarsi aggiuntivo rispetto alla possibilità di ampliamento, anche quando è effettuato nell'ambito di un intervento di demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art. 2, comma 1 (vedi parte relativa allo "Art. 1, comma 6" dell'Atto di indirizzo di cui alla DGR n. 1991/2009) ed è cumulabile con il predetto ampliamento (vedi art. 1, comma 6, della LR n. 22/09).

**Il Comune**, per quanto concerne l'applicazione del predetto art. 1, comma 6, ritiene che per pertinenza "si intende un edificio strettamente connesso all'edificio principale e non di accessori di evidente rilevanza dal punto di vista dimensionale, suscettibili di variazione di destinazione d'uso e con proprio valore commerciale, originati per altri scopi e totalmente indipendenti dall'edificio

principale i quali potrebbero, nel corso degli anni, aver perso la loro funzione, suscettibili quindi di trasformazione con possibilità di essere demoliti e ricostruiti ed ampliati con la legge speciale”.

Rileva infatti che “lo accorpamento all’edificio principale di cui all’art. 1 anche qui sembra più riferirsi ad edifici di piccole dimensioni (pertinenze) accessori senza alcuna possibilità di variazione di destinazione d’uso e senza valore autonomo e strettamente connessi ed asserviti all’edificio principale” e che l’edificio principale pertanto “può essere individuato anche tra il più grande degli accessori residenziali disposti all’interno della corte e con propria individualità fisica e conformazione strutturale fornita di valore autonomo ed oggettivamente non asservita ad un altro immobile principale”.

Le considerazioni svolte dal Comune sono condivisibili. Naturalmente con il Piano di recupero che il Comune dovrà approvare, così come specificato nell’Atto di indirizzo, dovranno essere individuati sia l’edificio principale che gli accessori di pertinenza da accorpare ad esso in relazione non soltanto ad elementi di diritto ma anche ad elementi di fatto

Dal punto di vista giuridico si osserva che le “pertinenze” sono definite dall’art. 817 del codice civile e che in base al disposto di questo sono da considerarsi tali “le cose che, pur conservando la loro natura e la loro individualità fisica, sono assoggettate, in modo attuale e permanente, a servizio od ornamento di un’altra cosa per renderne possibile una migliore utilizzazione ovvero per aumentarne il decoro. Nel relativo rapporto, che può intercorrere anche tra due cose immobili, il collegamento tra la cosa principale e quella accessoria è preso dalla legge in considerazione non come rapporto di connessione materiale ma come rapporto economico-giuridico di strumentalità e complementarietà funzionale, costituito da chi sia proprietario dell’una e dell’altra cosa o titolare di un diritto reale su entrambe” (Cass. 14.3.1975, n. 974 in Giur. Ital. Mass. 1975, n. 265; vedi anche: Cass. 27.2.1976, n. 654, in Giust. Civ. 1976, I, 667).

Per l’esistenza del vincolo pertinenziale devono perciò ricorrere “un elemento oggettivo, consistente nel rapporto funzionale intercorrente fra i due beni (accessorio e principale), ed un elemento soggettivo, consistente nella volontà effettiva di destinazione da parte degli aventi diritto (titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sui beni collegati)” (Cass. 5.4.1971, n. 987, in Giust. Civ. Mass. 1971, n. 530).

Sul concetto di pertinenza ai fini urbanistico-edilizi, la giurisprudenza ha avuto modo di precisare quanto segue:

- “in materia edilizia, la natura pertinenziale deve essere desunta da inequivoci dati obiettivi, i quali devono al tempo stesso escludere che l’opera possa essere altrimenti utilizzata, se non per il servizio e/o l’ornamento dell’edificio principale.” (Cass. Pen., Sez. III, 15/3/1994);
- “Il concetto di pertinenza, ai fini della disciplina edilizia, è riferibile ad opere che abbiano la sola funzione di accrescere il valore e l’utilità del bene principale e siano insuscettibili di produrre un proprio reddito senza subire modificazioni fisiche” (Cons. reg. sic. riun. 15/2/1994 n. 41);
- “La nozione di pertinenza urbanistica ha peculiarità sue proprie, che la distinguono da quella civilistica. Deve trattarsi di un’opera preordinata ad una oggettiva esigenza dell’edificio principale, funzionalmente ed oggettivamente inserita al servizio dello stesso, sfornita di un autonomo valore di mercato e dotata di un volume minimo, tale da non consentire, anche in relazione alle caratteristiche dell’edificio principale, una sua destinazione autonoma e

diversa da quella a servizio dell'immobile cui accede" (Cass., Sez. III, 19/2/1998, in Cass. pen. 1999, 1246;

- "la nozione di 'pertinenza' enucleata dalla giurisprudenza amministrativa è meno ampia di quella civilistica e va definita in relazione alla necessità ed oggettività del rapporto pertinenziale ed alla consistenza dell'opera, che deve essere tale da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio e che, comunque, deve inquadrarsi nei limiti di un rapporto adeguato e non esorbitante rispetto alle esigenze di un effettivo uso normale del soggetto che risiede nell'edificio principale" (Cons. giust. amm. Sicilia, Sez. giurisd., 14/10/1997 n. 413, in Foro Amm. 1998, 100).

Prot. n. 434634  
del 7 luglio 2011

**OGGETTO:** Richiesta di parere in ordine alla fattibilità di un intervento di demolizione e ricostruzione di edificio ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. n. 22/2009.

Il Comune chiede se possa essere rilasciato il “permesso di costruire per la demolizione di un edificio residenziale, non presente nella cartografica IGM 1892/1895, ricadente in zona ‘B2’ del vigente piano regolatore generale a seguito di variante urbanistica approvata in data 11/03/2011, e la sua ricostruzione con ampliamento del 30% su zona agricola della stessa proprietà, entro un raggio di 100 mt. dall’area di sedime dell’edificio da demolire”, anche alla luce di quanto espresso dalla Giunta regionale con la Delibera n. 1991 del 24/11/2009 che, seppur interpretativa del testo originario dell’art. 2 della L.R. n. 22/2009, dove veniva esclusa la possibilità di demolire un edificio esistente e di ricostruirlo in un’altra area, esprime delle considerazioni sulla ricollocazione nell’ambito del lotto di originaria pertinenza che potrebbero essere tutt’ora attuali

Ciò premesso sulla questione si osserva quanto segue.

L’art. 2, comma 1, della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22, nel testo modificato dall’art. 3 della legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, dopo aver previsto (nel primo periodo) la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici residenziali con eventuale ampliamento nei limiti volumetrici di cui al comma 2, stabilisce (al secondo periodo) che è ammessa la loro “ricomposizione planivolumetrica anche con forme architettoniche diverse da quelle preesistenti o con eventuale modifica, nell’ambito del lotto originario, dell’area di sedime dell’edificio preesistente e della sagoma”, aggiungendo (al terzo periodo) che “nelle zone agricole il nuovo edificio potrà essere realizzato entro un raggio di 100 ml dall’area di sedime di quello preesistente e la ricostruzione deve avvenire secondo il tipo edilizio e le caratteristiche edilizie storiche”.

Tale norma stabilisce che nella ricostruzione l’eventuale modifica dell’area di sedime deve avvenire “nell’ambito del lotto originario”.

Il Comune deve perciò accertare, anche sulla base di quanto disposto dal proprio strumento urbanistico, se il “lotto originario” cui fa riferimento la norma coincide con la sola area di proprietà in cui è ubicato l’edificio compresa all’interno della zona B oppure con l’intera area posseduta dai proprietari dell’edificio da demolire e ricostruire e quindi anche con la parte di questa che si trova nella zona agricola.

Con l’occasione si fa notare - dato che nel quesito si fa riferimento al fatto che l’edificio da demolire non è presente nella cartografia IGM 1892/1895 e che la sua ricostruzione avverrebbe nel raggio di 100 metri dall’area di sedime preesistente - che ai sensi del predetto art. 2, comma 1, la presenza o meno nella cartografia IGM 1892/1895 e la ricostruzione nei 100 metri dall’area di sedime preesistente riguarda soltanto gli edifici residenziali che si trovano in zona agricola e non quelli che si trovano in altre zone del territorio comunale (nel caso di specie da quanto viene esposto nel quesito risulta che l’edificio che si intende abbattere e ricostruire si trova in zona di completamente “B”).

Si osserva infine che dopo le modifiche apportate dalla L.R. n. 19/10 l’art. 2, comma 1 contiene una nuova e diversa disciplina soltanto per quanto concerne la demolizione e la ricostruzione degli



edifici residenziali. Nulla è invece cambiato in proposito per quanto concerne la demolizione e la ricostruzione degli edifici non residenziali (vedi art. 2, comma 4).

Per questi resta pertanto fermo l'Atto di indirizzo laddove dispone (parte relativa a "Art. 2, Avvertenza generale") che "non è ammessa la demolizione dell'edificio esistente e la sua ricostruzione, anche con ampliamento, in un'altra area" aggiungendo poi che "ovviamente l'edificio oggetto di demolizione e ricostruzione con eventuale ampliamento potrà essere sempre ricollocato nell'ambito del lotto di originaria pertinenza (per lotto si intende il fondo su cui sorge l'edificio e non la singola particella catastale, considerato che l'estensione di quest'ultima può risultare a volte piccolissima a seguito di eventi contingenti), fatto salvo il rispetto degli altri parametri urbanistico edilizi che la disciplinano".

L'art. 2 della L.R. n. 22/09 prevede infatti per gli edifici residenziali e non residenziali consistenti ampliamenti volumetrici e modifiche della sagoma e pertanto anche per questi ultimi può essere necessaria una traslazione dell'area di sedime, che di norma è di lieve entità. Tuttavia possono essere ammesse traslazioni maggiori in presenza di giustificazioni oggettive, fondate ad esempio sulla stabilità del terreno, su una maggiore distanza dalle strade o dai corsi d'acqua, sull'allontanamento da industrie nocive, ecc.