

**\*Pubblicato su *Dir. e Giust.* 2005, f. 16, 108**

**Brevi considerazioni sulla nozione di ristrutturazione edilizia delineata dal Dpr 6/6/2001, n. 380 e dalla legge Regione Campania 28/11/2001, n. 19**

di

Giovanni Maria di Lieto

Dispone l'art. 3, n. 1, lett. d), Dpr n. 380/01 che si intendono per "interventi di ristrutturazione edilizia gli 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. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi 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".

L'art. 10, n. 1, lett. c) Dpr n. 380/01 completa la disciplina, stabilendo che costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire: "c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso".

L'art. 2, n. 1, lett. b, L.R.C. 28/11/2001, n. 19 (così sostituito dall'art. 49, L.R.C. 22/12/2004, n. 16) stabilisce che possono essere realizzati in base a semplice denuncia di inizio attività "le ristrutturazioni edilizie, comprensive della demolizione e della ricostruzione con la stessa volumetria, superficie e sagoma dell'edificio preesistente".

L'art. 5 del decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 381 del 11/6/2003 (Regolamento per l'attuazione della L.R. 28/11/2001, n. 19),

rubricato “Interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione”, precisa che “le ristrutturazioni edilizie comprensive della demolizione e della ricostruzione di cui all’art. 2, comma 1, lettera b) della legge possono essere realizzate a mezzo di denuncia di inizio attività esclusivamente qualora venga assicurata la piena conformità di volume tra il vecchio ed il nuovo manufatto, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.

L’altezza del nuovo manufatto non può, in ogni caso, superare l’altezza media dell’intorno urbano costituito dagli edifici immediatamente adiacenti e da quelli prospicienti per il tratto di facciata di riferimento”.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sono da intendere come interventi di recupero che possono comportare anche una trasformazione “urbanistica” del territorio: aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici (cfr. art. 10, n. 1, lett. c) Dpr n. 380/01).

I tratti distintivi della predetta figura di ristrutturazione edilizia sono individuabili nel recupero dello spazio e nella diversità (non alterità) dell’organismo che si viene a realizzare da quello originario, con conseguente necessità che l’edificio ristrutturato mantenga una sostanziale omogeneità rispetto a quello originario quanto ai suoi principali caratteri identificativi.

Il concetto giuridico di ristrutturazione edilizia è ampliato dal legislatore statale e regionale fino a ricomprendere anche il caso della demolizione e ricostruzione di un edificio, senza che ne siano rispettate con assoluta fedeltà le caratteristiche planovolumetriche.

La nozione di ristrutturazione mediante demolizione – ricostruzione (intervento di recupero che non deve comportare una trasformazione “urbanistica” del territorio) si distingue da quella di “nuova costruzione” che è tale perché comporta una trasformazione “urbanistica” del territorio.

Invero, l’intervento qualificabile quale ristrutturazione edilizia mediante demolizione - ricostruzione dell’edificio deve mantenere inalterato il volume preesistente, senza dar luogo a incrementi dello stesso.

Per quanto attiene specificamente alla sagoma del fabbricato (il mutamento della sagoma rileva esclusivamente nell'ipotesi di ristrutturazione attraverso demolizione – ricostruzione) è importante sottolineare che è necessario – per escludere che ci si trovi in presenza di mere opere di ristrutturazione – che il mutamento della sagoma del fabbricato sia conseguente ad un aumento dell'altezza e quindi della volumetria del fabbricato.

Deve pertanto qualificarsi come ristrutturazione un recupero edilizio che conservi, se non proprio la sagoma del vecchio edificio, quantomeno il volume, la collocazione e le caratteristiche fisiche, di guisa che le difformità tra il vecchio ed il nuovo manufatto dal punto di vista dell'impatto urbanistico sono sufficientemente tollerabili.

Interpretazione confermata dal decreto del Presidente della Giunta Regionale della Campania n. 381 del 11/6/2003 (Regolamento per l'attuazione della L.R. 28/11/2001, n. 19) che subordina - all'art. 5 - la ristrutturazione mediante demolizione – ricostruzione esclusivamente al rispetto della volumetria dell'edificio preesistente, consentendo espressamente una diversa altezza del nuovo manufatto (a parità di volume).

Giovanni Maria di Lieto