

SETTORE TERRITORIO Servizi Edilizia e Urbanistica

Disposizione di servizio

Belluno, 26 giugno 2006

Oggetto: Demolizioni senza ricostruzione ai sensi delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente ed adottato (varianti adottate dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 10 e n° 12 del 25/02/2005) – **Demolizione e ricostruzione con stessa volumetria e sagoma di edifici condonati.**

Le demolizioni senza ricostruzione, intese come interventi volti a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente (art. 35 del Regolamento Edilizio vigente) con conseguente perdita definitiva della sua volumetria, ove non espressamente vietate dagli strumenti urbanistici e, in genere, dalla normativa urbanistico-edilizia, possono essere realizzate mediante semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 22, comma 1 del D.P.R. 06.06.2001, n° 380, fatta salva l'acquisizione degli enti preposti alla relativa tutela in ipotesi di demolizione di fabbricati soggetti a vincolo culturale o ubicati in zone vincolate dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

L'attività di demolizione, per rimanere sottratta alla necessità di permesso di costruire, non deve comunque essere finalizzata a conferire un diverso assetto plano-volumetrico al manufatto cui inerisce (es. eliminazione di una parte di uno stabile per realizzazione di una terrazza, quando tale lavoro comporta una modifica dell'assetto plano-volumetrico dell'immobile e una sua diversa sistemazione – Cass.13 marzo 1991, in Mass. Cass. Pen., 1991, fasc., 3, 93).

A causa delle incertezze emerse circa l'ammissibilità delle demolizioni senza ricostruzione, in particolare per gli immobili condonati, alla luce delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. vigente ed adottato si forniscono i seguenti chiarimenti.

1) Demolizioni senza ricostruzione in zona territoriale omogenea E.

L'art. 7-39 punto 4.3.2. delle vigenti norme di attuazione relative al territorio rurale stabilisce che *per gli edifici censiti sulla tav. 12 (con schedatura) e privi di grado di protezione, nonché per gli edifici privi di schedatura (o per i quali la cartografia o la schedatura contengono evidenti errori materiali), oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, sono ammessi anche interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.*

La demolizione e ricostruzione in loco è consentita solamente qualora siano dimostrati i requisiti previsti dall'art. 4, comma 1 della L.R. n° 24/85 (inderogabili motivi di staticità o tutela della pubblica incolumità).

L'art. 7-39 punto 5.7. delle vigenti norme di attuazione relative al territorio rurale – Grado 8 – Demolizione senza ricostruzione recita: *“E' prevista la demolizione senza ricostruzione, fatti salvi i disposti dei precedenti paragrafi, ove diversamente stabilito”.*

Le due norme, che presentano contenuto sostanzialmente uguale a quello delle corrispondenti norme adottate, non devono essere collegate ed interpretate nel senso che la demolizione senza ricostruzione in zona agricola sarebbe ammessa solo per gli edifici con grado di protezione 8.

L'art. 7-39 punto 5.7 sia vigente che adottato si riferisce ai soli edifici ai quali sia stato attribuito un grado di protezione e tra essi solo quelli con **grado di protezione 8** sono demolibili senza successiva ricostruzione.

Per gli edifici con schedatura e privi di grado di protezione è da ritenersi sempre ammissibile la demolizione in zto E, sia in base al P.R.G. vigente che a quello adottato.

Per gli edifici privi di schedatura non è invece ammissibile la demolizione, in quanto tali edifici potrebbero avere caratteristiche meritevoli di protezione. L'art. 7-39 punto 4.3.2bis, comma 3 delle nn.tt.a adottate disciplina la schedatura e la conseguente assegnazione del grado, di competenza del Servizio Urbanistica.

Per quanto riguarda **gli edifici condonati (schedati e senza grado di protezione ovvero privi di schedatura), come definiti al successivo capoverso**, le norme relative alle zone rurali non prevedono una specifica disciplina relativa alla demolizione senza ricostruzione, né tuttavia si ritiene di assimilarli agli edifici privi di schedatura: si ritiene infatti opportuno presumere in senso assoluto che tali edifici non abbiano caratteristiche meritevoli di protezione e di conseguenza permettere a chi ne abbia titolo di demolirli senza ricostruirli, con conseguente perdita della volumetria acquisita mediante sanatoria.

Per edifici condonati, sono da intendersi quelli sanati come nuove costruzioni, pertinenze o ampliamenti, ai sensi dell'art. 31 e sgg. della L. 28.02.1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni (primo condono edilizio) o dell'art. 39 della L. 23.12.1994, n° 724 e successive modifiche ed integrazioni (secondo condono edilizio) o dell'art. 32 della L.24.12.2003, n° 326 e successive modifiche ed integrazioni (terzo condono edilizio) e della L.R. 5.11.2004, n° 21 (Legge regionale del Veneto sul terzo condono edilizio).

A conferma di quanto sopra espresso e in una lettura sistematica deve ritenersi inoltre sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione di quei manufatti legittimi o condonati per i quali le norme prevedono la possibilità di demolire e ricomporre/riaccorpore volumi.

Si richiama a tal proposito l'art. 7-39 punto 4.8, ultimo capoverso, delle vigenti norme di attuazione relative al territorio rurale – Volumi accessori di ridotta consistenza planivolumetrica e l'art. 7-39 punto 4.3.5 ter – Edifici condonati delle norme di attuazione adottate relative al territorio rurale.

Coerentemente con quanto sopra esposto, si ritiene che per gli edifici condonati non sia applicabile l'art. 7-39 punto 4.3.2, ultimo comma, delle vigenti norme di attuazione relative al territorio rurale, relativo alla **demolizione e ricostruzione** in loco per inderogabili motivi di staticità o tutela della pubblica incolumità.

Per gli edifici condonati si applica pertanto l'art. 3, comma 1, lett. d), ultimo capoverso il quale stabilisce che *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.*

Si richiama inoltre sull'argomento il punto 4.3 della Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7 agosto 2003, n° 4174 (in G.U. n° 274 del 25.11.2003 – D.P.R. 6.06.2001, n° 380 – Chiarimenti interpretativi in ordine all'inclusione dell'intervento di demolizione e ricostruzione nella categoria della ristrutturazione edilizia) che con riferimento alle costruzioni oggetto di sanatoria (condono edilizio) precisa che i parametri da rispettare, in caso di demolizione e ricostruzione, sono quelli che definiscono l'oggetto stesso del condono e si identificano con gli elementi che hanno costituito riferimento per il computo dell'oblazione: quindi, oltre a volumetria e sagoma, anche destinazione d'uso e superficie, quest'ultima calcolata secondo le modalità indicate dal decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 10 maggio 1977, n° 801.

La circolare precisa inoltre che nel caso di demolizione e ricostruzione di opere eseguite in parziale difformità – per le quali, non potendo procedere alla demolizione per il pregiudizio alla parte eseguita in conformità, è stata applicata una sanzione pari al doppio del costo di produzione – partecipa alla volumetria e sagoma preesistente, in fase di ricostruzione, anche la parte oggetto di applicazione della sanzione.

2) Demolizioni senza ricostruzione in zona territoriale omogenea A.

Nel centro storico principale e nei centri storici minori, fatto salvo quanto si dirà per gli edifici condonati, ad esclusione degli edifici ai quali è stato attribuito **grado di protezione 8**, non è ammessa la demolizione senza ricostruzione (art. 1.3.8. Demolizione senza ricostruzione).

Per quanto riguarda **gli edifici condonati** anche le norme relative alla città non prevedono una specifica disciplina relativa alla demolizione senza ricostruzione: si ritiene, come già detto per le zone rurali, opportuno presumere in senso assoluto che tali edifici non abbiano caratteristiche meritevoli di protezione e di conseguenza permettere a chi ne abbia titolo di demolirli senza ricostruirli, con conseguente perdita della volumetria acquisita mediante sanatoria.

Per la definizione degli edifici condonati si richiama quanto espresso al punto 1).

In una lettura sistematica deve ritenersi inoltre sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione di quei manufatti legittimi o condonati per i quali le norme prevedono la possibilità di demolire e ricomporre/riaccorpare volumi.

Si richiama a tal proposito l'art. 8.8 delle vigenti norme di attuazione relative a Città e ai centri Frazionali – Demolizione e ricostruzione manufatti, il quale stabilisce:

” Nelle z.t.o. A,B, C e D i manufatti esistenti alla data di adozione del presente piano, autorizzati o assentiti, e relativi a volumi accessori alla residenza possono essere ricostruiti conservando la volumetria esistente anche se in sovrasaturazione rispetto all'indice edilizio di zona e la destinazione d'uso, qualora tali volumi vengano accorpati in modo da ridurre il numero di manufatti esistenti sul lotto e consentire una più razionale utilizzazione degli immobili.

In tali ipotesi dovrà essere posta particolare attenzione alla qualità del progetto e all'utilizzo delle aree scoperte.

Per le z.t.o. A sono comunque fatti salvi i Gradi di protezione”.

Si richiamano inoltre l'art.2.5 ultimo comma - Costruzioni accessorie, l'art. 2.5 bis – Edifici condonati e l'art. 2.5 ter – Volumi accessori di ridotta consistenza planivolumetrica, delle norme tecniche di attuazione adottate relative alla Città, Frazioni, Veneggia.

3) Demolizioni senza ricostruzione in zona territoriale omogenea B,C,D,F.

Nelle z.t.o. B,C,D,F è sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione di **tutti gli edifici e manufatti, anche condonati**, salvo che la stessa non sia espressamente vietata da eventuali gradi di protezione o da altre norme specifiche, anche derivanti da convenzioni.

Per gli edifici condonati si richiama quanto già espresso ai punti 1) e 2).

In una lettura sistematica deve ritenersi inoltre sempre ammessa la demolizione senza ricostruzione di quei manufatti legittimi o condonati per i quali le norme prevedono la possibilità di demolire e ricomporre/riaccorpare volumi.

Si richiama a tal proposito l'art. 8.8 delle vigenti norme di attuazione relative a Città e ai centri Frazionali – Demolizione e ricostruzione manufatti, già riportato al punto 2).

Si richiamano inoltre i seguenti articoli delle norme tecniche di attuazione adottate relative alla Città, Frazioni, Veneggia:

Z.t.o. B: art. 3.1 bis – Edifici condonati;
art. 3.1 ter – Volumi accessori di ridotta consistenza planivolumetrica;
art. 3.1 quater – Costruzioni accessorie;
Z.t.o. C: art. 4.1 bis – Edifici condonati;
art. 4.1 ter – Volumi accessori di ridotta consistenza planivolumetrica;
art. 4.1 quater – Costruzioni accessorie;
Z.t.o. D: art. 5.3 bis – Edifici condonati;
art. 5.3 ter – Volumi accessori di ridotta consistenza planivolumetrica.

Si dispone che la presente disposizione sia resa pubblica, ai sensi dell'art. 1, comma 6 del REC, anche tramite pubblicazione nel sito internet <http://edilizia.comune.belluno.it>.

GC
CS

f.to IL DIRIGENTE
Ing. Flavio Burigo