

Urbanistica

Serve il permesso per demolire un edificio da ricostruire su un'area diversa (anche se attigua)

di Ivana Consolo

20 Settembre 2023

Il chiarimento del Tar Sicilia che esclude la possibilità di applicare al caso specifico le semplificazioni del DL 76/2020

Anche la più apparentemente chiara norma di legge, nasconde un senso autentico non facilmente ravvisabile da chiunque, che tuttavia può fare la differenza.

La vicenda che fa da sfondo alla sentenza numero 2409 emessa dal Tar Sicilia lo scorso 20 luglio, viene avviata sulla scorta di una errata lettura del dato normativo, e solo grazie ad una competente e puntuale attività ermeneutica giurisprudenziale si giunge alla reale portata delle nozioni edilizie poste ad oggetto di contesa tra privati ed amministrazione.

Procediamo con la disamina del provvedimento.

La controversia

Alcuni privati operanti nel settore edilizio, avevano intenzione di porre in essere un intervento da essi qualificato come ristrutturazione, che consisteva nella demolizione di un edificio insistente su di un lotto, e nella successiva costruzione di un immobile su di un altro lotto, distante circa 150 metri dal primo. Il Comune di Marsala sosteneva che tale intervento non fosse qualificabile come ristrutturazione edilizia, e dunque necessitava di un permesso; ma in ogni caso, riteneva che i privati non avessero adeguatamente fornito dimostrazione della liceità di tutte le parti del fabbricato da demolire. Per tali ragioni, l'ente rendeva un parere del tutto sfavorevole.


I motivi di ricorso

Secondo l'assunto dei privati, il riferimento alla mancata dimostrazione della liceità del fabbricato opposto dalle amministrazioni, è eccessivamente generico se non del tutto infondato. Difatti, l'immobile oggetto di demolizione era stato realizzato prima del 1° settembre 1967, ovvero in un'epoca in cui non era necessario il rilascio del permesso di costruire. Inoltre, l'intervento che si intende realizzare, non determina un incremento di volumetria, e rientra pacificamente nella definizione di ristrutturazione edilizia. A sostegno di tale argomentazione, viene menzionata la normativa introdotta nel 2020, e più precisamente l'articolo 10 comma 1 lettera b) del decreto legge 76/2020, convertito con modificazioni dalla Legge 120/2020. Da ultimo, si sottolinea come il Comune di Marsala sia dotato di un regolamento per la cessione di cubatura ed il trasferimento di volumetrie,

che consente la cessione di diritti edificatori e di cubatura tra aree non adiacenti, purché all'interno delle medesime zone territoriali omogenee.

La decisione del Tar

I giudici amministrativi investiti della vicenda, si soffermano esclusivamente sull'ampliamento della nozione di ristrutturazione edilizia realizzato dall'articolo cui fanno esplicito riferimento i ricorrenti, e di cui si è detto in precedenza. Vediamo esattamente di cosa si tratta. Ebbene, alla luce della nuova previsione normativa (articolo 10 comma 1 lettera b) del Dl 76/2020, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti ma aventi diversa sagoma, prospetti, sedime, e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, possono rientrare nella nozione di ristrutturazione edilizia. Il punto però è che la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, è finalizzata ad un intervento su di un'area il cui suolo è già stato consumato dall'esistenza di un edificio. Difatti, l'obiettivo principale del Dl 76/2020 è stato quello di consentire la cosiddetta rigenerazione urbana, scongiurando così il consumo di nuovo suolo, anche tramite il riuso di suoli già urbanizzati. Conclusione? L'intervento ipotizzato dai ricorrenti è riconducibile solo ed esclusivamente alla fattispecie della nuova edificazione (con applicazione della relativa disciplina), ed il ricorso non merita accoglimento.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE