



Comune di Corato
Settore Urbanistica ed Edilizia Privata

Prot. n° 41285

Corato lì, 17 novembre 2015

Oggetto: **Direttiva Dirigenziale 1/15 – applicazione dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e s. m. e i.**

E' sorta, nell'ambito dell'applicazione dell'art. 4 della L.R. 14/2009 e s. m. e i., la necessità di specificare se nella demolizione e ricostruzione dell'edificio con il bonus volumetrico previsto dall'art. 4, si obbligatorio rispettare, nella fase di ricostruzione, il parametro "superficie coperta" del vigente PRG per le varie zone omogenee dove questo parametro è definito.

Occorre, nella fase di valutazione della domanda, rileggere la definizione espressa nell'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/01 nella sua ultima modifica e cioè: *"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 di quello preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.*

Copiosa recente giurisprudenza ha inoltre affermato che *"a differenza della nuova edificazione che presuppone il rispetto della disciplina vigente, la ristrutturazione edilizia è un intervento volto alla conservazione e al rinnovamento di edifici esistenti con la conseguenza che sussiste il diritto del proprietario di mantenere i parametri edilizi e urbanistici dell'edificio (tra cui altezze, distanze, destinazione d'uso, volumi, superfici) a prescindere dai mutamenti successivi della disciplina urbanistica in virtù del principio tempus regit actum (vedi, ex multis Tar Puglia, sez. Lecce, sent. 2341/2006).*

Sulla scorta di tali considerazioni resta evidente che, in tutti i casi tale parametro può essere derogato.

Tale assunto, correlato all'art. 4 della L.R. 14/2009 e s. m. e i. relativo al bonus volumetrico per interventi di demolizione e ricostruzione (e quindi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/01 e s. m. e i.), porta a ritenere, con sufficiente fondatezza, che nel caso di un intervento che utilizzi questa disciplina normativa, si possa derogare dal parametro superficie coperta definita nelle NTA del vigente PRG.

Ad adiuvandum si legga l'art.4 comma 3 della L.R. 14/2009 e s. m. e i. che definisce che *" gli interventi di ricostruzione devono essere realizzati nel rispetto delle altezze massime e delle distanze minime previste negli strumenti urbanistici"* e quindi stabilendo quali parametri urbanistici, nella fase di ricostruzione, devono essere rispettati.

Unica possibilità di deroga a tali parametri, ai sensi dell'art. 6 comma 3 lett. c) della L.R., è l'aver definito, attraverso idonea deliberazione, le parti di territorio per le quali, in applicazione degli art. 3 e 4 della L.R., possano prevedersi altezze e distanze massime diverse da quelle stabilite dagli strumenti urbanistici.

Il Consiglio Comunale, con le proprie deliberazioni n° 68/09 e 3/12, ha stabilito, tra l'altro, le possibilità di derogare da tali parametri con il solo limite del rispetto del DM 1444/68.

Queste considerazioni trovano conforto sulla ratio dell'innovazione normativa introdotta dalla L.R. 14/09 e s. m. e i. che sostanzialmente prevede deroghe urbanistiche straordinarie e temporanee per consentire l'aumento di cubatura del costruito residenziale al fine del rilancio del settore dell'edilizia e del miglioramento della qualità del patrimonio edilizio esistente.

Concludendo, alla fine di tali considerazioni, si ritiene che negli interventi di cui all'art. 4 della L.R. 14/2009 e s. m. e i. relativi ad edifici esistenti, trattandosi di ristrutturazione edilizia, possa derogarsi dal parametro superficie coperta eventualmente stabilito dalla zona omogenea di PRG ove è ubicato l'edificio oggetto dell'intervento.

Il Dirigente del 3° Settore Urbanistica
ing. Giovanni Colaianni

