

Ristrutturazione e restauro: occhio alle differenze quando si tratta di ricostruzione di edifici crollati

Matteo Peppucci - INGENIO 04/07/2018

Tar Toscana: la ricostruzione di un edificio crollato non è un intervento di restauro o risanamento conservativo ma di ristrutturazione



Il restauro o il risanamento conservativo è costituito da interventi di recupero che conservano le preesistenti strutture, assicurando il rispetto di tipologia, struttura e conformazione del manufatto; esso presuppone concettualmente l'esistenza di un edificio sul quale intervenire, con la conseguenza che, qualora l'edificio stesso sia crollato, per fatto volontario o accidentale, la ricostruzione non potrebbe mai costituire restauro o risanamento conservativo.

E' molto importante quanto affermato dal Tar Toscana nella sentenza 934/2018 dello scorso 25 giugno, che ha ritenuto infondato il ricorso di un privato contro l'ordinanza di demolizione di un manufatto edilizio in corso di realizzazione con presentazione di SCIA. Per i ricorrenti si tratta di risanamento conservativo di un edificio parzialmente diruto, ma la Polizia Municipale ha accertato la realizzazione in corso di un nuovo edificio, con solaio del piano terra in calcestruzzo e muri interni ed esterni in laterizio. Il comune quindi ha disposto la sospensione dei lavori e comunicato l'avvio del procedimento di adozione dell'ordinanza di demolizione, stante la constatata classificazione dell'immobile come S4 e la violazione dell'art. 31 del

dpr 380/2001 (il quale ammette al massimo il risanamento conservativo).

Per il Tar, non conta se il venir meno dell'edificio diruto cui è riferito il progettato intervento di recupero ha determinato l'estinzione dell'oggetto della s.c.i.a. e l'impossibilità di eseguire l'opera ivi prevista; la ricostruzione dell'edificio crollato non potrebbe infatti ascrivere alla categoria del restauro o del risanamento, ma, semmai, a quella della ristrutturazione edilizia, vietata dal regolamento urbanistico.

In definitiva:

- l'immobile in questione era classificato dall'atto di governo del territorio come S4 e quindi sottoposto alla disciplina di cui all'art. 31 del regolamento urbanistico, il quale ammette come uniche categorie di intervento la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo. La predetta classificazione trova riscontro nella dichiarazione del progettista e del direttore dei lavori espressa nelle osservazioni presentate ad esito della comunicazione di avvio del procedimento di adozione dell'ordinanza di demolizione.
- parimenti ostativo alla realizzazione di opere eccedenti il restauro conservativo è il richiamato art. 37 del regolamento urbanistico, il quale riguarda manufatti il cui volume demolito non sia inferiore al 40% della consistenza originaria, prevedendone la ricostruzione entro tale limite massimo, e non la demolizione e ricostruzione in toto. Il consolidato indirizzo giurisprudenziale prevede infatti che nella categoria degli "interventi di restauro o di risanamento conservativo" possono essere annoverate soltanto le opere di recupero abitativo che mantengono in essere le preesistenti strutture, alle quali apportano un consolidamento, un rinnovo o l'inserimento di nuovi elementi costitutivi e a condizione che siano complessivamente rispettate tipologia, forma e struttura dell'edificio talché, per la parte esistente minima dell'edificio diruto (cioè per il 60% della consistenza originaria), non è compatibile con le esigenze di recupero il crollo o la demolizione.

In definitiva, la demolizione o il crollo totale dell'edificio de quo preclude l'applicazione sia dell'art. 31 che dell'art. 37 del TUE, con conseguente insussistenza del requisito della doppia conformità necessario ai fini della sanatoria edilizia.