

## Demolizione senza ricostruzione: non serve il permesso di costruire

Matteo Peppucci - INGENIO 03/05/2018

*Tar Lazio: non sono annoverabili tra gli interventi imponenti il previo rilascio del permesso di costruire quelli di demolizione a cui non faccia seguito alcuna ricostruzione*

Se l'intervento edilizio è di mera demolizione di un edificio esistente, senza alcuna ricostruzione, il permesso di costruire non serve. Lo precisa l'interessante sentenza 3416/2018 dello scorso 27 marzo del Tar Lazio (disponibile nel file allegato), dove si sottolinea che è da "escludere che interventi di mera demolizione di opere già esistenti (ovvero, interventi di demolizione a cui non faccia seguito alcuna ricostruzione), versanti, tra l'altro, in condizioni ormai 'fatiscenti' nonché prive di un qualsiasi valore sotto ulteriori profili (quale – ad esempio – quello storico e/o artistico), possano essere annoverati tra gli interventi imponenti il previo rilascio del permesso di costruire e, ancora, tra quelli soggetti al previo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'autorità competente, attesa la piena idoneità di essi a garantire proprio la salvaguardia dello stato dei luoghi, così come oggetto di tutela da parte del legislatore".

Nel caso di specie, il Tar Lazio ha accolto il ricorso di un privato contro l'ordinanza di Roma Capitale relativa alla alla determinazione di ingiunzione di demolizione di opere edilizie abusivamente realizzate, consistenti in una "tettoia" di mt. 20,40 x m. 7,50, nella "demolizione di un manufatto esterno", nella demolizione del locale pesa, nell'ampliamento del locale deposito posto al piano terra, nell'ampliamento del locale ufficio posto al primo piano, nell'esistenza di una struttura portante realizzata con "capriate in acciaio imbullonato" a differenza di quella prevista nella concessione in sanatoria (connotata da capriate "di cemento armato").

Essendo stato l'abuso riferito alla tettoia rimosso, **in relazione alle ulteriori opere contestate** e, precipuamente, per quelle di cui ai nn. 2 e 3 del provvedimento gravato, consistenti nella **riscontrata demolizione di un manufatto "esterno servizi bagni in aderenza all'edificio principale"** e "del locale pesa", il ricorso è, invece, fondato. Il Tar spiega che siamo di fronte a un caso limite e particolare, nel quale l'amministrazione ha **sanzionato non la trasformazione dei luoghi mediante la realizzazione di nuove opere**, bensì – in un certo qual modo – **l'avvenuto ripristino dello stato originario di quest'ultimi** (determinato – appunto – dalla **demolizione di opere in precedenza realizzate in virtù del rilascio, tra l'altro, di titoli edilizi**).

In realtà, **sulla base di un'interpretazione strettamente letterale** del disposto dell'art. 3, comma 1, lett. e), del D.P.R. n. 380 del 2001 (laddove gli **interventi di nuova costruzione sono indicati come "quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio"**, per poi riportare un'elencazione essenzialmente connotata da valenza esemplificativa), **anche interventi di tale genere dovrebbero essere considerati soggetti al regime** di cui all'art. 10 del menzionato D.P.R. e, dunque, sanzionabili ai sensi del successivo art. 31.

Ma si deve ragionare per coerenza giuridica, partendo dal presupposto che le regole della trasformazione del territorio sono essenzialmente **"volte ad evitare che quest'ultimo subisca modificazioni incontrollate nel rispetto del 'preesistente' (inteso come stato dei luoghi non alterato dall'agere umano) o, comunque, a garantire che quest'ultimo sia soggetto a cambiamenti esclusivamente in stretta aderenza e, dunque, osservanza della disciplina che regola la materia"**.