LIMITI AGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA MEDIANTE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

Nel richiamare le sentenze del Consiglio di Stato n. 3750/2022, del TAR Palermo n. 2409/2023, della Cass. Pen. n.1669 del 18/01/2023 e per ultima della Cass. Penale n. 18044 del 08 maggio 2024, si evidenzia che: *“anche successivamente alla modifica all’art. 3, D.P.R. 380/2001, comma 1, lett. d), ad opera dell’art. 10, D.L. 76/2020, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia solo quelli finalizzati al recupero di fabbricati preesistenti di cui sia conservata traccia, dovendo l’immobile oggetto di ristrutturazione presentare caratteristiche funzionali o identitarie coincidenti con quelle del corpo di fabbrica preesistente (v. C. Cass. pen. 18/01/2023, n. 1669).*

La nozione di ristrutturazione edilizia, per definizione, non può mai prescindere dalla finalità di recupero del singolo immobile che ne costituisce l’oggetto. La finalità di conservazione del patrimonio edilizio esistente propria della ristrutturazione contraddistingue tale intervento rispetto a quelli di nuova costruzione, strutturalmente connotati dalla assenza di una preesistenza edilizia (C. Cass. pen. 29/07/2020, n. 23010).

Pertanto, anche dopo la suddetta modifica normativa, si configura la ristrutturazione quando viene modificato un immobile già esistente nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso. Tuttavia, laddove il manufatto sia stato totalmente trasformato, con conseguente creazione non solo di un apprezzabile aumento volumetrico, in rapporto al volume complessivo dell’intero fabbricato, ma anche di un disegno sagomale con connotati alquanto diversi da quelli della struttura originaria, l’intervento rientra nella nozione di nuova costruzione.”

Per quanto sopra, richiamati i limiti delle “Variazioni essenziali” di cui all’art.8 della L.R. n.17/2015 e al fine di non costituire disparità di trattamento con gli interventi di D+R con stessa sagoma, in relazione alla possibilità di realizzazione di piani interrati, l’Ufficio ritiene che gli interventi di Ristrutturazione mediante Demolizione e Ricostruzione con diversa sagoma, area di sedime, tipologia, ecc., debbano avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) **Non comportare l’accorpamento di più fabbricati.** E’ vietato l’accorpamento dei capanni accessori (capanni a pertinenza) al fabbricato o fondere due fabbricati distinti in uno solo.
- 2) **Non comportare la suddivisione di un fabbricato in due** o in più fabbricati distinti;
- 3) **Le traslazioni del fabbricato** sono consentite purché il nuovo fabbricato **insista su almeno il 50% dell’area di sedime** del fabbricato esistente;
- 4) **L’area di sedime non può essere incrementata** rispetto a quella esistente;
- 5) **Il numero dei piani utili non può essere incrementato** (è consentita la realizzazione di un nuovo piano interrato sotto l’area di sedime e/o di un sottotetto, purché abbiano destinazione accessoria);
- 6) **L’altezza può essere modificata nei limiti dell’altezza massima** esistente o di quella massima consentita dallo strumento urbanistico.

Si ricorda inoltre che:

- a) **Non sono consentiti incrementi del Volume Totale** (vedi p.19 D.U.). I soli incrementi volumetrici ammessi sono quelli derivanti da: *“le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica (es.: incrementi dello spessore strutturale dei solai), per l’applicazione della normativa sull’accessibilità (es.: installazione ascensore), per l’installazione di impianti tecnologici (es.: C.T., cavedi multiservizi, ecc.) e per l’efficientamento energetico (limitatamente alle porzioni di muratura in mantenimento);”*
- b) **Non sono consentiti incrementi delle superfici lorde (SL, vedi p.13 delle D.U.), delle Superfici Accessorie (SA, vedi punto 15 delle D.U., al netto dei portici e logge), delle superfici a portici (SA*), delle superfici a logge (SA**) esistenti.** E’ consentito trasformare le Superfici Lorde in Superfici Accessorie. Non entrano nel computo le SA afferenti balconi e terrazzi.
- c) **I cambi di destinazione d’uso delle SA in SL sono consentiti solo alle condizioni e specifiche previste dallo strumento urbanistico comunale (PRG2000 e Piano del Parco S. Bartolo).**
- d) **Per i fabbricati in zona agricola valgono i seguenti ulteriori divieti o prescrizioni:**
 - 1) Modificare i tetti a falda in tetti piani. Pertanto, le superfici di eventuali coperture piane esistenti o terrazze scoperte esistenti non potranno essere incrementate;
 - 2) Le indicazioni contenute nel PTC di PU – punto 4.1 -Gli Interventi nelle zone agricole.
 - 3) La superficie ad autorimessa interrata richiesta in applicazione dell’art.9 della L.122/89 non potrà essere superiore al 10% della Volumetria Utile afferente la SL esistente.
 - 4) Le prescrizioni delle NTA del PRG 2000 (Capo 3.3.2) o del Piano del Parco S. Bartolo.

Gli interventi di D+R che non rispettano anche una sola delle sopra indicate condizioni sono ricondotti alla nuova costruzione.