



**Comune di
Rimini**

Settore Governo del Territorio
Ufficio del Dirigente

Via Rosaspina n.21- 47923
Rimini
Tel. 0541 704929-704850-
704970
URL:
<http://www.comune.rimini.it>
c.f.-p.iva 00304260409

Documento firmato digitalmente

All' Ordine degli Ingegneri della Provincia
di Rimini
ordine.rimini@ingpec.eu

All' Ordine degli Architetti della Provincia
di Rimini
oappc.rimini@archiworldpec.it

Al Collegio dei Geometri della Provincia di
Rimini
collegio.rimini@geopec.it

All' Ordine dei Geologi Regione Emilia-
Romagna
oger@pec.geologiemiliaromagna.it

Al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti
Industriali Laureati
collegiodirimini@pec.cnpi.it

Al Personale del Settore Governo del
Territorio

E p.c.

Assessorato al Territorio

Direzione Generale e Dipartimenti dell'Ente

Al Personale SUE

**Oggetto: Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva dopo la sentenza della Corte
Costituzionale n. 70 del 24 aprile 2020**

La recente sentenza della Corte Costituzionale n. 70 del 24 aprile 2020 costringe a rivedere complessivamente il concetto di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (demolizione totale dell'edificio e ricostruzione) almeno sino ad un nuovo intervento normativo.

La pronuncia interviene, dichiarandone l'illegittimità costituzionale, su una norma della Regione Puglia in materia di "Piano casa" che consentiva la ricostruzione dell'edificio demolito con una diversa sistemazione plano-volumetrica, ovvero con diversa dislocazione del volume massimo consentito all'interno dell'area di pertinenza.

Senza soffermarsi sul caso concreto, ciò che interessa è la ricostruzione complessiva offerta dalla Corte dell'istituto della "ristrutturazione" contenuta nel D.P.R. 380/01.

La Corte prende le mosse dal fatto che, nel corso del tempo, il Legislatore statale ha progressivamente ampliato l'ambito degli d'interventi di ristrutturazione, imponendo da ultimo solo il rispetto del volume, salvo non si trattasse di immobili vincolati in forza del D. lgs. 42/04 caso per il quale è previsto anche il rispetto della sagoma.

Tuttavia la Corte ritiene che :« *Questa tendenza si è arrestata, nel 2019, con l'art. 5, comma 1, lettera b), del d.l. n. 32 del 2019 (cosiddetto decreto "sblocca cantieri"), che ha inserito il comma 1-ter all'art. 2-bis del t.u. edilizia, così imponendo, per la ristrutturazione ricostruttiva, il generalizzato limite volumetrico (a prescindere, dunque, dalla finalità di riqualificazione edilizia) e il vincolo dell'area di sedime:«[i]n ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo».*

Allo stato attuale, quindi, secondo l'interpretazione della Corte Costituzionale, le modifiche apportate dal Decreto "Sblocca cantieri" incidono non solo sul regime delle distanze tra le costruzioni ma anche sulla definizione di ristrutturazione ricostruttiva, autorizzabile mediante segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA), solo se del manufatto originario siano rispettati:

- i volumi,
- l'area di sedime.

Per gli immobili vincolati, nel caso di ristrutturazione ricostruttiva, sussiste poi l'ulteriore limite dell'identità di sagoma.

Conseguenze

In sede d'istruttoria va tenuto presente che, come anticipato, l'interpretazione della Corte Costituzionale non è, allo stato, derogabile e non lo sarà sino al sopraggiungere di una modifica normativa, che pare essere già in corso di studio, ma le cui tempistiche di approvazione non sono prevedibili.

Pertanto andranno qualificate come opere di nuova costruzione gli interventi in cui la ricostruzione dell'edificio demolito avvenga fuori dai limiti citati (volume-area di sedime).

Il titolo da richiedere, che comunque presuppone la conformità alla normativa urbanistico edilizia dello specifico ambito d'intervento, dovrà necessariamente essere un permesso di costruire (non una SCIA) e il contributo di costruzione dovrà essere quantificato con i parametri della nuova costruzione.

La presente disposizione trova applicazione per le SCIA non ancora efficaci (art 14 co 4 LR15-13 ed art 15 LR 15/13) e per le istanze di Permesso di costruire ancora in corso d'istruttoria alla data della sua emanazione, mentre saranno posti in salvaguardia gli interventi in contrasto con l'art 8 co 5° RUE adottato.

Il Dirigente

del Settore Governo del Territorio

Ing Carlo Mario Piacquadio