

Una sentenza distingue fra le due tipologie di intervento edilizio  
apparentemente affini e che alcuni considerano come equivalenti

## Ricostruzione e ristrutturazione edilizia: quali sono le differenze

Consiglio di Giustizia  
Amministrativa  
Sezione Giurisdizionale  
Sentenza 8 maggio 2006, n. 178

### FATTO

1. In data 15 marzo 2000, il Comune di Lipari rilasciò ai signori A. R., R. D.A., R. R. e C. R., la concessione edilizia n. 11 per lavori di demolizione e di ricostruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione in località Pianoconte (zona C2 del piano di fabbricazione).

La concessione era impugnata avanti al Tribunale amministrativo regionale della Sicilia, Sezione staccata di Catania, dalla signora N. D.A., proprietaria di immobile limitrofo, che deduceva:

1) violazione e falsa applicazione dell'art. 64 del regolamento edilizio comunale e del piano di fabbricazione; eccesso di potere, difetto assoluto di motivazione; illogicità e contraddittorietà manifesta, travisamento dei fatti, sul rilievo che l'intervento edilizio, non riproponendo fedelmente l'originaria struttura, concretava una nuova costruzione incompatibile con la normativa di zona e in particolare con l'art. 64 citato;

2) violazione e falsa applicazione dell'art. 16 del r.d. n. 274 del 1929, dell'art. 1 del r.d. n. 2229/1939, degli artt. 1 e 2 della legge 5 novembre 1971 n. 1086 e dell'art. 57 della legge 2 marzo 1949, n. 144; eccesso di potere, difetto assoluto di motivazione; illogicità e contraddittorietà manifesta, travisamento dei fatti, in quanto l'opera (in cemento armato) era stata progettata da un geometra anziché da un ingegnere.

2. Il TAR, ritenendo fondata e assorbente la prima censura, accoglieva il ricorso con sentenza n. 4103, in data 30 dicembre 2004, che è stata appellata dal signor A. R..

Si è costituita in giudizio la signora N. D.A., che ha svolto puntuali controdeduzioni, senza riproporre il secondo motivo (assorbito dal TAR).

Alla pubblica udienza del 4 novembre 2005, l'appello è passato in decisione.

### DIRITTO

1. L'appello è da accogliere.

2. Oggetto del contendere è la concessione edilizia n. 11, in data 15 marzo 2000, rilasciata dal Comune di Lipari ai signori A. R., R.

D.A., R. R. e C. R., per lavori di demolizione e di ricostruzione di un fabbricato destinato a civile abitazione in località Pianoconte (zona C2 del piano di fabbricazione).

In primo grado la concessione era impugnata dalla signora N. D.A., proprietaria di immobile limitrofo, che ne deduceva la illegittimità sotto due profili (il primo condiviso dal TAR, il secondo assorbito):

1) l'intervento edilizio non concretava una fedele ricostruzione della originaria struttura, contestualmente demolita;

2) l'opera (in cemento armato) era stata progettata da un geometra anziché da un ingegnere.

Il TAR ha accolto il ricorso, sulla base di una consulenza tecnica, nella quale si precisava che:

1) il progetto edilizio prevede la demolizione di un edificio esistente per far posto ad una nuova edificazione con sagoma, superficie e sito diversi (non fedeli) rispetto a quelli originari ad eccezione del volume contenuto nei parametri preesistenti (il nuovo volume è di mc. 653,92 contro i pregressi mc. 667,86);

2) l'area ha le caratteristiche del lotto intercluso;

3) l'intervento non rispetta le prescrizioni del regolamento edilizio comunale in termini di distanze e indici di fabbricabilità per le nuove costruzioni;

4) il progetto risulta essere redatto per la parte urbanistico-architettonica da geometra e per la parte strutturale da ingegnere.

In punto di diritto viene in rilievo la normativa regolamentare del Comune secondo cui:  
❖ ricostruzione è l'operazione congiunta della demolizione di un edificio e successiva edificazione di un fabbricato in luogo del primo, autorizzato con la stessa concessione;  
❖ nelle zone C 2 è ammessa mediante singola concessione la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti purchè la ricostruzione avvenga nel sito originario anche con il ripristino delle servitù e i diritti reali preesistenti.

Ciò premesso, ai fini del decidere, si tratta di stabilire se i riferimenti "in luogo del primo" e "nel sito originario" vadano intesi nel senso che la ricostruzione deve avvenire nell'ambito dello stesso lotto (inferiore a quello minimo), ma non necessariamente nello stesso identico segmento di terreno e con identica sagoma (tesi seguita dal TAR in sede cautelare con ordinanza n. 2153, in data 19 ottobre 2000) ovvero nel senso che la

Il Giudice amministrativo per la Regione Sicilia ha tracciato – con questa pronuncia di annullamento della sentenza di primo grado del T.A.R. Sicilia – un indicativo confine di differenziazione fra due tipologie di intervento edilizio apparentemente affini se non addirittura da taluni considerate come equivalenti.

In particolare, secondo la pronuncia del collegio siciliano, il discrimine fra le due figure di intervento edilizio c'è, pur se non così netto e fermo come parrebbe potersi ritenere:

♦ il Consiglio siciliano precisa che la "ricostruzione" deve ricondursi alla possibilità di demolire un fabbricato e, ricostruendolo all'in-

terno del medesimo lotto, procedere alla costruzione dello stesso anche con variazione di sagoma, perimetro e altezze, fermo restando che – ove ci si avvalga di quest'ultimo jus variandi – gli indici volumetrici debbono rimanere i medesimi della costruzione preesistente, senza perciò configurare un edificio del tutto nuovo;

♦ la ristrutturazione edilizia consiste invece nella fedele ricostruzione del manufatto attraverso l'esecuzione di opere tali da non variare sagoma, perimetro e altezze rispetto alla precedente conformazione edilizia ma potendo semmai procedere a variazioni volumetriche le quali – nella

misura consentita dagli strumenti di regolamentazione edilizia e disciplina urbanistica – possono trarsi dalla nuova distribuzione di volumi interni e delle superfici non calpestabili.

La pronuncia di seguito esposta offre dunque una rappresentazione chiara delle due tipologie di intervento.

Tuttavia, se è vero che nella ristrutturazione è logico e imprescindibile che l'edificio non sia del tutto nuovo, meno comprensibile è l'associazione di tale principio all'istituto della ricostruzione, se è vero che lo jus variandi è in quella fattispecie più ampio e che – ex facto – l'edificio è demolito e nuovamente ricostruito.

sagoma e il perimetro dell'edificio devono corrispondere fedelmente a quelli originari (tesi seguita dal TAR, dopo consulenza tecnica, nella sentenza n. 4103, in data 30 dicembre 2004).

Ad avviso del Collegio sembra preferibile la prima tesi, considerati da un lato la genericità e la ambiguità dei riferimenti (in particolare al sito originario) e dall'altro lo specifico riferimento regolamentare alla sola esigenza di rispetto dei volumi esistenti.

In altre parole, contrariamente a quanto affermato dal TAR, non sembra che il concetto di ricostruzione sia sovrapponibile a quello di ristrutturazione edilizia, del resto autonomamente definita nel regolamento edilizio e implicante comunque la fedele ricostruzione del manufatto (perimetro, sagoma, altezza).

Nella ipotesi di ricostruzione tali elementi sono invece suscettibili di variazioni, sempre che (tale è il caso di specie) non incidano in aumento sui pregressi valori volumetrici e non configurino un edificio interamente nuovo (fattispecie definita nel regolamento come nuova costruzione).

I residui dubbi trovano soluzione nei sensi suindicati, nella considerazione che, secondo una prassi interpretativa da ritenersi allo stato consolidata, il Comune in passato ha

rilasciato circa cinquanta concessioni edilizie affidate a valutazioni identiche a quelle sottostanti alla concessione in vertenza.

3. Per le ragioni che precedono l'appello va accolto e, per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, va respinto il ricorso n. 3468/2000 proposto dalla signora N. D.A. avanti al TAR Sicilia, Sezione staccata di Catania.

Sussistono giusti motivi per compensare integralmente tra le parti le spese dei due gradi di giudizio.

Compensa le spese dei due gradi di giudizio.

#### P. Q. M.

Il Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione siciliana in sede giurisdizionale accoglie l'appello e, per l'effetto, in riforma della sentenza appellata, respinge il ricorso in primo grado.

Compensa le spese dei due gradi di giudizio.

Ordina che la presente decisione sia eseguita dall'Autorità amministrativa.

Così deciso in Palermo, nella camera di consiglio del 4 novembre 2005 dal Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione siciliana in sede giurisdizionale.

Depositata in segreteria l'8 maggio 2006.