

E' vietato l'aumento del numero di edifici in caso di demolizione e ricostruzione

di Giorgio Tacconi

Illegittima la concessione per la demolizione di un edificio e la ricostruzione di due unità abitative, se per ciascuna di queste ricorrono le caratteristiche proprie alla nozione di "edificio"

Giovedì 30 maggio 2024

Il Consiglio di Stato, con la **sentenza n. 3549 del 19 aprile 2024**, interviene sulla nozione di edificio, in una causa relativa alla concessione edilizia con cui era stata assentita la **demolizione e ricostruzione di edifici**, ritenuta in violazione della legge della Provincia Autonoma di Trento n. 13 del 1997, che, nel consentire le iniziative di demo-ricostruzione, **esclude che possa essere ampliato il numero di edifici**. I ricorrenti lamentavano l'impatto negativo dell'opera sulla visuale del panorama paesaggistico godibile dal loro immobile, e il conseguente deprezzamento del valore delle loro proprietà.

Demolizione e ricostruzione con aumento di edifici: il caso

Le controparti sostenevano che il progetto da loro presentato non violava il divieto, posto dal legislatore provinciale, di aumento del numero di edifici in caso di demo-ricostruzione, poiché **non prevedeva la costruzione di due edifici, bensì di un unico edificio** composto da due unità abitative aventi alcuni elementi tra loro in comune:

- un unico accesso al garage;
- un'unica rampa di accesso al garage;
- un unico garage in comune alle due abitazioni;
- un unico sistema di riscaldamento;
- un unico allaccio alla rete idrica e all'energia elettrica.

Di conseguenza, difettava l'indipendenza strutturale e funzionale delle due unità abitative.

Il Consiglio di Stato non mette in discussione che entrambe le costruzioni siano tra loro **separate da strutture verticali** che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto e che ciascuno dei due corpi di fabbrica abbia ingressi e scale autonome. Né l'**indipendenza funzionale** viene meno in considerazione delle strutture (segnatamente i vani interrati) e degli impianti che le due unità hanno in comune, dal momento che si tratta di strutture aventi carattere ancillare e che non condizionano significativamente la possibilità di godimento autonomo di ciascuno delle due parti della costruzione.

Le caratteristiche della nozione di "edificio"

Il fatto è che per ciascuna delle due unità abitative di cui era prevista la costruzione (che, pertanto, rappresentano distinti edifici), **ricorrono le caratteristiche proprie alla nozione di "edificio"**, come può essere rinvenuta alla voce 32, dell'allegato A, del regolamento edilizio-tipo di cui al Dpcm 20 ottobre 2016, *"costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo"*.

Inoltre, appare inesatto affermare che il progetto presentato dagli appellanti prevedesse la **demolizione di due edifici**, dal momento che la **legnaia** annessa al maso da demolire **non può considerarsi un edificio** essendo priva di indipendenza funzionale e rappresentando una pertinenza del maso medesimo.

Il ruolo della Commissione edilizia comunale

A queste considerazioni, si aggiunge il fatto che la norma di cui all'art. 106, comma 16, della Legge Provinciale di Trento n. 13/1997, è volta a **limitare il consumo di suolo** e a consentire la demo-

ricostruzione **solo in casi eccezionali**, che impone di interpretare in modo stringente il divieto di aumentare il numero di edifici.

Per di più, nella procedura per il rilascio della concessione, **non risulta acquisito il parere, obbligatorio** per progetti di demolizione e ricostruzione di edifici, **della Commissione edilizia comunale**, indipendentemente dall'assoggettamento o meno dell'immobile da demolire, ovvero dell'area su cui il medesimo insiste, a tutela paesaggistica.

In conclusione, la concessione edilizia oggetto di giudizio **viola il divieto fissato dalla normativa provinciale** volto a evitare l'aumento di edifici nei progetti di demo-ricostruzione.

Articolo tratto da *Teknoring*