

CIRCOLARI

ASSESSORATO
DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

CIRCOLARE 12 dicembre 2014, n. 4.

Applicazione art. 15, comma 1, lett. a), della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78. Opere di ristrutturazione edilizia consentite nella fascia dei 150 mt. dalla battigia.

AI COMUNI DELLA REGIONE SICILIANA
 ALLE PROVINCE REGIONALI
 e p.c. ALL'ASSESSORATO REGIONALE DEI BENI
 CULTURALI E DELL'IDENTITÀ SICILIANA
 ALL'ASSESSORATO REGIONALE
 DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE
 Dipartimento dell'ambiente
 AGLI UFFICI DEL GENIO CIVILE DELL'ISOLA
 AGLI ISPETTORATI RIPARTIMENTALI
 DELLE FORESTE
 ALLE SOPRINTENDENZE AI BENI CULTURALI
 ED AMBIENTALI
 AGLI ENTI PARCO REGIONALI
 ALLA PRESIDENZA DELLA REGIONE
 ALLA CORTE DEI CONTI
 AL CONSIGLIO DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA
 PER LA REGIONE SICILIANA
 AL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE
 DI SICILIA DI PALERMO
 AL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE
 DI SICILIA DI CATANIA
 AI DIRIGENTI DEI SERVIZI DRU

Pervengono a questo Dipartimento taluni quesiti riguardanti la corretta applicazione del comma 1, lett. a), dell'art. 15, della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78 che così recita:

"a) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati;"

In particolare sono stati chiesti chiarimenti circa la possibilità di assentire interventi di ristrutturazione edilizia su edifici esistenti regolarmente realizzati, con particolare riferimento sia agli interventi previsti dalla legge regionale 23 marzo 2010, n. 6, che all'inserimento di nuovi impianti tecnologici o ampliamento di impianti esistenti.

In merito alla questione posta, va osservato che la stessa ha formato in passato oggetto di risposta a diversi quesiti posti dai comuni, consultabili nel sito istituzionale di questo Dipartimento alla pagina dedicata ai "quesiti".

Per quanto riguarda gli aspetti generali della problematica ed esclusivamente con riferimento alla normativa urbanistica e non alle norme del codice della navigazione (la cui competenza è di altro ufficio), si ritiene di poter fornire alcuni chiarimenti sugli ambiti di applicazione della norma de quo in relazione alla disciplina urbanistica vigente e degli orientamenti della giurisprudenza amministrativa sull'argomento.

In primo luogo, occorre considerare che il concetto di "ristrutturazione degli edifici esistenti" richiamato dal testo dell'art. 15 della legge regionale n. 78/76 in argomento è stato definito dal legislatore regionale soltanto successivamente con l'art. 20, comma 1, lett. d), della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71, in aderenza a quanto già

previsto in ambito statale dall'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

Và, altresì, considerato che in relazione alla espressa previsione dell'art. 1 della citata legge regionale n. 71/78 "la legislazione regionale in materia urbanistica si applica con le modifiche e le integrazioni della presente legge", riconducendo nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, così come previsti dall'art. 20 citato, anche le ristrutturazioni degli edifici richiamate dall'art. 15 in argomento, all'unica condizione, tuttavia, che detti interventi non comportino "alterazione dei volumi già realizzati".

Nello specifico va rammentato che il citato art. 20, comma 1, lett. d), della legge regionale n. 71/78 definisce gli "interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti." Al riguardo la giurisprudenza amministrativa si è di recente orientata nel riconoscere il principio, dal quale questa Amministrazione non ritiene di doversi discostare, secondo il quale rientra tra i casi di "ristrutturazione edilizia" anche quello della demolizione e fedele ricostruzione dell'edificio "purché tale ricostruzione assicuri la piena conformità di sagoma, di volume e di superficie tra il vecchio e il nuovo manufatto" (Consiglio di Stato n. 1177/2008) e ne venga mantenuta altresì l'originaria localizzazione (CGA, sezione giurisdizionale, n. 481/2009); ricorrendo tali condizioni deve ritenersi ammissibile la "ricostruzione" del manufatto esistente all'interno della fascia di inedificabilità di cui all'art. 15 in argomento.

Si è passati dunque dalla semplice definizione di "lavori" al più ampio concetto di "opere" di ristrutturazione edilizia come risultano quelle oggetto di demolizione e successiva ricostruzione del manufatto, ancorché fedele all'impianto originario per dimensioni e localizzazione, la quale ovviamente dovrà compiersi entro un lasso di tempo comunque limitato corrispondente ai termini di efficacia della concessione edilizia.

Analoga considerazione circa l'ammissibilità delle opere di ristrutturazione all'interno della fascia di inedificabilità deve rivolgersi agli interventi e per le finalità previste dalla legge regionale 23 marzo 2010, n. 6, limitatamente alla utilizzazione a scopi abitativi dei locali di sottotetto e fatta eccezione per qualsivoglia previsione di ampliamento, non ammissibile in quanto comportante alterazione del volume esistente; analogamente, è esclusa la possibilità di eseguire interventi di demolizione e ricostruzione di edifici residenziali su area di sedime diversa, ancorché ricadente all'interno della stessa area di proprietà in quanto gravata da vincolo di inedificabilità (art. 3, comma 2).

Per quanto attiene agli edifici adibiti ad uso diverso dall'abitazione, salvi i casi di esclusione previsti dall'art. 11, comma 2), della legge regionale n. 6/2010, si ritiene di poter affermare che gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono interessare, in relazione al più generale divieto di alterazione dei volumi esistenti, ampliamenti né modifiche della sagoma e della localizzazione del manu-

fatto; unica eccezione a tali limitazioni, ma comunque nel rispetto dei limiti ed alle condizioni stabilite dall'art. 10 della citata legge regionale n. 6/2010, deve ritenersi consentita a quelle opere di manutenzione straordinaria di manufatti edilizi che per la loro strumentalità diretta con l'uso del mare necessitano di opere di adeguamento funzionale e tecnologico, quali ad esempio gli impianti di acquacoltura o le opere connesse alla lavorazione e conservazione del pescato nell'ambito di aree portuali, in aderenza alla previsione pregiudiziale di cui all'art. 11 della stessa legge regionale n. 6, laddove recita: "Gli interventi previsti ... non possono riguardare ... a) le zone di tutela della costa e dell'arenile, come perimetrati nel piano territoriale paesistico regionale (PTPR) ...; d) le aree interessate da vincolo assoluto di inedificabilità, ...".

Da quanto precede, si deduce che all'interno del concetto di ristrutturazione edilizia ex art. 20 possano rientrare quegli interventi che comprendono anche "la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti", intendendo questi ultimi quelli di carattere prettamente tecnologico, con la implicita conseguenza che la realizzazione di detti impianti tecnologici all'interno della fascia dei 150 mt. dalla battigia possa ritenersi in generale ammissibile qualora dette opere vengano eseguite in locali interrati a servizio di edifici esistenti, non ricorrendo, ad avviso di questo ufficio, pregiudizio alle ragioni di tutela del paesaggio e della costa che hanno determinato l'imposizione del vincolo di inedificabilità assoluta.

Riguardo a quest'ultimo argomento si deve però precisare che, come afferma la Corte di cassazione con la sentenza n. 42147 del 14 ottobre 2013, "anche i locali interrati devono essere computati ai fini volumetrici, perché detto calcolo deve essere effettuato con riferimento all'opera in ogni suo elemento, ivi compresi gli ambienti seminterrati ed interrati funzionalmente asserviti, giacché nel concetto di costruzione rientra ogni intervento edilizio che abbia rilevanza urbanistica, in quanto incide sull'assetto del territorio ed aumenta il c.d. "carico urbanistico" e tali sono pure i piani interrati cioè sottostanti il livello

stradale". Sul concetto di carico urbanistico la Corte di cassazione ha inoltre chiarito che "il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su un determinato territorio" (Cassazione penale 5 ottobre 2011 n. 36104 e sezioni unite 29 novembre 2003 n. 12878).

In tal senso anche la prima sezione del TAR Puglia, Lecce con la sentenza n. 1586 del 25 maggio 2011 ha stabilito che i locali interrati sono computabili ai fini volumetrici, fatta eccezione per opere di modeste dimensioni e con destinazione a usi episodici o meramente complementari, e che il computo della volumetria di un edificio deve essere effettuato con riferimento all'opera in ogni suo elemento, comprendendo gli ambienti funzionalmente asserviti o interrati e con esclusione dei soli volumi tecnici (vedi anche TAR Lazio, Roma n. 8716 del 2008 e TAR Campania, Napoli n. 570 del 2007).

Un accenno particolare è appena il caso di rivolgere, in ultimo, al dimensionamento dei locali interrati in ragione del rapporto di "pertinenzialità" che deve legare l'accessorio all'edificio principale; occorre infatti evidenziare che, in base a consolidata giurisprudenza, costituisce pertinenza di altra fabbrica quella "posta al servizio di quest'ultima con vincolo di collegamento funzionale oggettivamente apprezzabile che per struttura e dimensioni e valore possa riguardarsi come accessoria rispetto al bene principale" (CGA 27 aprile 1998, n. 275), ritenendo pertanto che le sue dimensioni in pianta e cubatura devono necessariamente risultare di modesta estensione rispetto al fabbricato principale da cui essa dipende.

La pubblicazione della presente circolare nel sito istituzionale di questo Assessorato e nella *Gazzetta Ufficiale* della Regione siciliana ha effetto di notifica ai soggetti in indirizzo.

Il dirigente generale del Dipartimento regionale dell'urbanistica: PIRILLO

(2014.51.2964)048