

Data 17/3/2014

Protocollo 6946/DB08000

clonfur. 13.10

Al Dirigente
Area Edilizia e Territorio
del Comune di
piazza Gen A. Dalla Chiesa n. 5
10034 CHIVASSO (TO)

Oggetto: Comune di CHIVASSO (TO)

Riscontro a nota comunale prot. n. 1234 del 14 gennaio 2014:

"Richiesta di parere in merito alla demolizione e ricostruzione di immobile condonato".

Con la nota comunale specificata in oggetto, viene chiesto di esprimere parere *in merito all'applicazione del concetto di demolizione e ricostruzione con traslazione sul lotto di immobile condonato anche alla luce delle recenti modifiche introdotte dalla L. 98/13.*

Precisa il Comune che, a seguito di rilascio di provvedimento di condono edilizio, ai sensi della legge n. 326/2003, per il mantenimento di fabbricato residenziale al rustico, costituito da struttura mista in acciaio, muratura e legno in area agricola, veniva depositata dalla proprietà dichiarazione attestante che ai fini dell'ottenimento dell'agibilità dell'immobile sarebbero state eseguite opere di:

- adeguamento strutture ai fini del contenimento energetico,
- finiture interne ed esterne,
- installazione impianti di riscaldamento ed adeguamento impianti idrico-sanitario-elettrico,
- sistema evacuazione acque nere mediante sub-irrigazione,
- adeguamento rapporti di aeroilluminazione.

Con successiva istanza di permesso di costruire, finalizzata al completamento/ristrutturazione edilizia dell'immobile condonato, viene di fatto proposta la totale demolizione del fabbricato condonato e la traslazione del medesimo con la realizzazione di un fabbricato residenziale e di un nuovo locale interrato, recuperando la volumetria dell'immobile condonato.

Sulla questione esposta è possibile precisare quanto segue:

il provvedimento edilizio di condono, come è noto, è quello ottenuto a seguito di una legge speciale (negli anni dal 1985 al 2003 ne sono state approvate tre) che consente la conservazione di opere realizzate abusivamente ovvero in difformità dalle norme urbanistico-edilizie vigenti; tale provvedimento, eccezionale ed oneroso, consente la conservazione delle opere abusive esattamente nello stato di fatto e nel luogo in cui esse si trovano.

La volumetria o la superficie condonata non può essere tralata né può essere oggetto di demolizione con la finalità di una successiva ricostruzione; infatti, se demolita, l'opera condonata non può più essere ricostruita o, meglio, si configurerebbe come nuova opera abusiva.

Per chiarezza, si può pensare all'opera condonata come se venisse ritratta nel suo stato esistente dal provvedimento di condono edilizio e, proprio per l'eccezionalità della possibilità consentita di conservare l'opera che rimane in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente, se venisse rimossa non potrebbe più essere ricostruita.

Pertanto, si ritiene non assentibile l'intervento proposto di demolizione e ricostruzione delle opere condonate, fatte salve le opere già dichiarate e finalizzate all'ottenimento dell'agibilità dell'immobile, così come condonato.

Distinti Saluti.

referente,
dott. Antonio Trifirò

Il Direttore
Ing. Livio Dezzani