



**COPIA DELLA DELIBERAZIONE DELLA  
GIUNTA COMUNALE N. 93 del 18-04-2017**

**Oggetto:**  
**PARZIALE MODIFICA ALLA DELIBERAZIONE DI GIUNTA N. 325 DEL 19/12/2016 INERENTE "SPECIFICHE DIRETTIVE FINALIZZATE ALLA RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DA DEMOLIRE PER LA PUBBLICA INCOLUMITA' O CHE RISULTINO STRUTTURALMENTE IRRECUPERABILI, NELLE MORE DI REDAZIONE ED APPROVAZIONE DI EVENTUALI E PIU' SPECIFICI "PIANI DI RICOSTRUZIONE" ".**

L'anno duemiladiciassette il giorno diciotto del mese di aprile, alle ore 13:00, nella Residenza municipale, in seguito a convocazione disposta nei modi di legge, si è riunita la Giunta comunale, nelle persone dei signori:

PIERMATTEI ROSA	SINDACO	P
MESCHINI GIOVANNI	VICE-SINDACO	P
ANTOGNOZZI TARCISIO	ASSESSORE-CONSIGL.	P
BIANCHI SARA CLORINDA	ASSESSORE-CONSIGL.	P
BIANCONI VANNA	ASSESSORE-CONSIGL.	P
PAOLONI PAOLO	ASSESSORE-CONSIGL.	P

Assegnati n. 6. In carica n. 6. Assenti n. 0. Presenti n. 6.

Assiste in qualità di segretario verbalizzante il SEGRETARIO COMUNALE Dott. SCUDERINI VENANZIO

Constatato il numero legale degli intervenuti, assume la presidenza la Sig.ra PIERMATTEI ROSA, nella sua qualità di SINDACO ed invita la Giunta comunale alla discussione sull'oggetto sopra indicato.



## LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta n.100/2017 predisposta dal Responsabile dell'Area Urbanistica, di seguito riportata:

\*\*\*\*\*

Con propria precedente deliberazione n. 325 del 19/12/2016 la Giunta dettava specifiche direttive finalizzate alla ricostruzione di edifici da demolire per la pubblica incolumità o che risultino strutturalmente irrecuperabili, nelle more di redazione ed approvazione di eventuali e più specifici "Piani di Ricostruzione".

Ferme restando tutte le indicazioni e condizioni dettate nell'atto citato che qui si confermano, sentito il tecnico comunale Responsabile dell'Area Urbanistica, si intende variare la condizione inente la ricostruzione a distanza inferiore da quella prevista dal PRG e dal REC.

In particolare la predetta deliberazione n. 325 del 19/12/2016 prevedeva che:

- Nel caso in cui due immobili da demolire e ricostruire in modo fedele (stessi volume, sagoma e sedime) si trovino tra loro a distanza inferiore a mt. 10,00, ove venga dimostrata dal tecnico incaricato la impossibilità di soluzioni per adeguare i nuovi immobili alla distanza di sicurezza prescritta, le due nuove facciate che si fronteggeranno, dovranno essere prive di finestratura e i due nuovi immobili dovranno essere parte di un progetto unitario presentato dai singoli proprietari (non due distinti progetti presentati separatamente) al fine di evitare contenziosi e di realizzare le strutture in modo adeguato alla minore distanza tra i due nuovi edifici.

Ovviamente tale condizione non consente la "fedele ricostruzione" di due immobili preesistenti aventi almeno una parete finestrata e distanza tra loro inferiore a mt. 10,00, e quindi genera non poche difficoltà nell'ambito urbano in cui tali situazioni esistono.

A seguito di una più approfondita ricerca sono state rintracciate due sentenze (Cassazione Civile Sez. II 17043/2015 e Cassazione Civ. Sez. II n. 14916/2015 recentemente pubblicate) che asseriscono "sia pur per conversa argomentazione" che: «... la semplice constatazione dell'aumento planivolumetrico rispetto al ricostruito espunge l'opera in oggetto dall'ambito di ristrutturazione edilizia, configurandola come nuova costruzione. In presenza della quale si riespande la tutela ripristinatoria, mediante demolizione o arretramento non essendo concesso ai regolamenti locali di incidere, neppure indirettamente attraverso la previsione di soglie massime d'incrementi edilizio, sulle anzi dette nozioni normative e sui rimedi esperibili nei rapporti interprivati.» e «Anche se di ridotte dimensioni, la sopraelevazione comporta sempre aumento di volume e superficie di ingombro, e pertanto deve essere considerata come nuova volumetria sottoposta all'osservanza delle distanze legali» e interpretando la normativa nazionale vigente si può dedurre che il rispetto delle distanze tra fabbricati (10,00 mt. Tra pareti finestrate) deve essere fatta rispettare per tutti gli interventi comportanti "nuove costruzioni, ampliamenti, e **per tutte le modifiche interessanti la sagoma planivolumetrica** preesistente (eccettuati, ad esempio, i maggiori ingombri per isolamento termico), mentre per la fedele ricostruzione può essere consentito il mantenimento delle distanze preesistenti.



Anche la Regione Toscana nella propria LR. 65/2014 rispetto alla problematica in esame disponeva che « *Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente.*» (normativa successiva al Decreto Fare convertito con L. 9 agosto 2013, n. 98)

Nell'attesa della approvazione dei "piani di ricostruzione" che il nuovo decreto affiderà ai Comuni, si potrebbero quindi assimilare le nostre "zone rosse"- come originariamente delimitate – alle zone all'interno delle quali vigeranno specifici o generici "piani operativi" e stabilire che "tutti gli edifici insistenti all'interno delle originarie zone rosse (specifiche ordinanze e compresi quelli individuati in Via Rossini) *negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente.*

Con tale ipotesi ed abrogando la previgente condizione si supererebbero i problemi immediati inerenti i fabbricati da demolire con procedura GTS siti all'interno delle originarie zone rosse e si rinvierebbe ai "Piani di Ricostruzione" l'estensione di tale disposizione agli altri edifici che per analoghi motivi dovranno essere demoliti e ricostruiti.

Nel rispetto delle precedenti e presenti Direttive Generali, l'Ufficio Urbanistica potrà rilasciare o accettare gli atti abilitativi (SCIA o Permesso di Costruire) per la ricostruzione di edifici demoliti a seguito di specifica ordinanza sindacale o di altri edifici per i quali i tecnici incaricati riterranno "non recuperabile" la struttura perché troppo danneggiata e conseguentemente tale da non consentire con semplici opere di "risanamento conservativo" o di "ristrutturazione" il recupero della sicurezza dello stesso.

Fera restando la validità delle direttive emanate con la DG 325//2016 (fatta eccezione per quella oggetto di modifica), la nuova direttiva come sopra specificata non potrà essere utilizzate fuori dalle zone individuate dal presente atto (zone rosse e Via Rossini) fino alla approvazione dei "Piani di Ricostruzione" che detteranno specifiche disposizioni in merito.

Precisato che le disposizioni proposte non contrastano con le vigenti normative, ma sono da esse dedotte, si resta in attesa della esecutività delle proposte direttive per la loro concreta applicazione.

Il Responsabile dell' Area Urbanistica e Ambiente

F.to (ing. Mario Poscia)

\*\*\*\*\*

Ritenuto che la stessa risponde ai fini di questa Amministrazione Comunale che intende adottarla nel suo contenuto;



Fatte proprie le considerazioni proposte dal Responsabile dell'Area Urbanistica e Ambiente ing. Mario Poscia e ritenuto dover dettare le specifiche direttive tendenti a semplificare e velocizzare le opere di demolizione e ricostruzione degli edifici danneggiati dai recenti eventi sismici;

Atteso che dal presente atto non risultano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente e quindi non necessita del parere di regolarità contabile;

Visto che sulla proposta relativa alla presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, è stato espresso il seguente parere:

- Parere favorevole sulla regolarità tecnica;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

#### DELIBERA

- 1) DI DARE ATTO che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto.
- 2) DI DARE ATTO che le direttive generali emanate con il proprio atto n. 325 del 19/12/2016 restano efficaci ad eccezione di quella modificata con il presente atto e specificata in premessa.
- 3) DI DARE ATTO che nell'attesa della approvazione dei "piani di ricostruzione" le nostre "zone rosse"- come originariamente delimitate compresi gli edifici individuati in Via Rossini – sono assimilate alle zone all'interno delle quali vigeranno specifici o generici "piani operativi".
- 4) DI STABILIRE in sintesi le seguenti DIRETTIVE GENERALI per semplificare e velocizzare le opere di demolizione e ricostruzione di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016 ed a tal fine DISPONE che l'Ufficio Urbanistica nella verifica delle SCIA o nel rilascio dei Permessi di Costruire inerenti edifici danneggiati dai recenti eventi sismici si attenga alle seguenti DIRETTIVE GENERALI:
  - Il tecnico incaricato dai proprietari, procederà ad un rilievo fotografico dell'edificio prima della sua demolizione e successivamente, ma comunque prima della presentazione del progetto di ricostruzione, procederà ad un accurato controllo dello stato degli atti autorizzativi dello stesso, e ne assevererà lo stato prima delle opere demolitorie.
  - Il professionista incaricato provvederà poi a depositare la richiesta di Permesso di Costruire o la SCIA per la ricostruzione dell'edificio corredato da:
    - usuali elaborati grafico-descrittivi dello stato di fatto e di progetto,
    - idonea documentazione fotografica attestante lo stato dell'edificio prima della sua demolizione,
    - relazione asseverativa del nesso di causalità tra il danno subito ed il sisma,



- ogni altro elaborato che verrà richiesto dalle speciali ordinanze emanate dal Commissario per la ricostruzione post-sismica o dai vice-commissari regionali.
  - Ove il nuovo immobile coincida per volume, sagoma e sedime con quello originario e si trovi all'interno del centro urbano, la sua fedele ricostruzione è classificata dal DPR. 380/01 tra le opere di "ristrutturazione" ed è quindi esentata dal rispetto delle disposizioni di tutela della strada di cui al D.M. 1444/68. Pertanto l'edificio potrà essere oggetto di fedele ricostruzione con semplice SCIA purché mantenga sagoma, volumetria, sedime e distanze dalla strada esattamente uguali a quelle preesistenti.
  - Ove il nuovo immobile non coincida con quello preesistente per minore altezza e conseguente maggiore superficie, la ricostruzione potrà avvenire tramite specifico Permesso di Costruire purché non si aumentino le dimensioni longitudinali dell'edificio sul fronte strada o si depositi il Nulla Osta dell'Ente Proprietario della strada corredato da uno specifico atto di rinuncia all'indennizzo nel caso le modifiche apportate arrecassero danno alla strada e se ne dovesse imporre l'azione demolitoria e fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati vicini nonché della volumetria preesistente o ammissibile sul fondo.
  - "Per tutti gli edifici insistenti all'interno delle originarie zone rosse (specifiche ordinanze e compresi quelli individuati in Via Rossini) *negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purché non inferiore a quella preesistente.*
  - In ogni altro caso la demolizione e ricostruzione, ancorché fedele, dovrà essere progettata ed eseguita nel pieno rispetto delle distanze da strade, confini e fabbricati nonché di tutte le altre normative vigenti, fatta salva possibilità di rivalutare il progetto nell'ambito di specifici Piani di Recupero e/o Piani di ricostruzione estesi a complessi di edifici, aggregati o a specifiche zone specificate dal PRG o dal Tecnico previo espletamento della procedura di individuazione dettata dall'art. 27 della L. 457/78 e s.m.i..
- 5) DI DARE ATTO che le presenti DIRETTIVE GENERALI avranno valore fino alla eventuale e successiva approvazione degli speciali PIANI DI RICOSTRUZIONE e dovranno comunque essere osservate anche fuori da tali piani per l'approvazione di specifici Piani di Recupero.

\*\*\*\*\*

Infine la Giunta Comunale, rilevata la sussistenza dei motivi d'urgenza,  
Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

D E L I B E R A

- Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

\*\*\*\*\*



Pareri sulla proposta della presente deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

Parere di REGOLARITA' TECNICA: si esprime parere **Favorevole**

Il Responsabile del Servizio  
F.to POSCIA MARIO

Parere di REGOLARITA' CONTABILE: si esprime parere

Il Responsabile del Servizio  
F.to

---

Letto confermato e sottoscritto

**Il Presidente**  
F.to **PIERMATTEI ROSA**

**Il Segretario Generale**  
F.to **SCUDERINI VENANZIO**

---

Prot. N. 16192

li 10-05-17

Della sujestesa deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi, con contemporanea comunicazione, in elenco, ai Capigruppo Consiliari.

Il Funzionario  
F.to TAPANELLI PIETRO

---

Per copia conforme all'originale, li

Il Funzionario  
TAPANELLI PIETRO

---

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Comune dal 10-05-17 al 24-05-17 e che nessun reclamo è stato presentato contro la medesima.

Li, \_\_\_\_\_

Il Funzionario  
F.to

---

La presente deliberazione, non sottoposta a controllo, è divenuta esecutiva per decorrenza del periodo di pubblicazione per 10 giorni ai sensi dell'art. 134 -comma 3- del Decreto Legislativo 18/08/2000, n. 267.

Li, \_\_\_\_\_

Il Funzionario  
F.to