

# Demolizione e ricostruzione con modifiche di volume e sagoma: occhio alla data dell'intervento

Il Consiglio di Stato evidenzia l'evoluzione normativa del concetto di ristrutturazione legato agli interventi di demolizione e ricostruzione

di [Redazione tecnica](#) – 03.11.2022

I lavori che prevedono la **demolizione e ricostruzione** di un fabbricato e comportano un **aumento di volume e superficie**, oltre che il **cambio di destinazione d'uso**, possono non essere qualificati come "ristrutturazione" ed essere soggetti a permesso di costruire. Questo perché la norma di riferimento, contenuta nel **Testo Unico Edilizia**, ha subito un'evoluzione che crea delle differenze tra gli interventi ante e post 20 agosto 2013.

## Demolizione e ricostruzione: come si qualifica l'intervento?

La conferma arriva dal **Consiglio di Stato**, con la [sentenza n. 8900/2022](#), a seguito dell'appello presentato da una società proprietaria di un compendio immobiliare, composto da un edificio principale e da due annessi agricoli, per i quali era stata rilasciata un'autorizzazione per l'esecuzione di lavori di **ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso** ad abitazione civile. Dopo aver constatato che su uno degli edifici erano stati realizzati lavori di "**sostituzione edilizia**", con aumento della volumetria e della superficie, il Comune aveva ingiunto la demolizione delle opere, ritenute abusive.

Nel valutare la questione, i giudici di Palazzo Spada hanno ricordato quanto assentito dal TAR nel respingere il ricorso, evidenziando che la questione in esame ha subito una **complessa evoluzione normativa**:

- secondo la formulazione iniziale del testo unico dell'edilizia è possibile ricondurre gli interventi di demolizione e ricostruzione alla "*ristrutturazione edilizia*", solo se e in quanto il manufatto ricostruito rispetti la volumetria e la sagoma del precedente e si sia in più in presenza di una "*fedele ricostruzione*", cioè rispettosa dei materiali utilizzati, caratteristiche costruttive, etc.;
- successivamente, il D.Lgs. n. 301/2002 ha eliminato il requisito della "*fedele ricostruzione*", continuando a richiedere, tuttavia, gli altri requisiti della riedificazione con medesima volumetria e sagoma;
- l'art. 30, co. 1, del decreto-legge n. 69 del 2013 ha poi eliminato il requisito del rispetto della sagoma, così che l'intervento di demoricostruzione rientra nella "*ristrutturazione edilizia*", a condizione che si rispetti la volumetria del precedente, anche se con sagoma diversa;
- anteriormente all'entrata in vigore della norma, il vincolo della sagoma è da ritenere insuperabile al fine di inquadrare un intervento di demolizione e ricostruzione nella "*ristrutturazione edilizia*";
- per altro è stato rinvenuto un incremento volumetrico derivante dalla chiusura della corte.

## Il concetto di ristrutturazione edilizia

In riferimento all'operatività della regola introdotta dall'art. 30, co. 1, lett. a), del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98, il Collegio osserva come, nell'edizione del disposto normativo di cui all'art. 3, co. 1, lett. d), del **d.P.R. n. 380/2001**, antecedente alle modifiche apportata dal d.l. n. 69/2013, si definiscano 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, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti*";

- *“nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica”.*

Quest’ultima porzione del disposto legale è stata modificata dall’art. 30, co. 2, lett. a), del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla Legge 9 agosto 2013, n. 98, che elimina il riferimento alla sagoma facendo, inoltre, salvi gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Come spiega Palazzo Spada, la corretta qualificazione giuridica dell’intervento edilizio va fatta **applicando le regole operanti al momento in cui lo stesso si realizza** a prescindere quindi dalle successive evoluzioni della categoria che si tradurrebbero altrimenti nell’applicazione retroattiva dello *ius supervenies*.

Dato che l’intervento è stato terminato nel 2007 e la sua consistenza accertata nel luglio 2013, bisogna considerare per la qualificazione giuridica dell’intervento la versione della previsione di cui all’art. 3, co. 1, lett. d), del d.P.R. n. 380/2001, operante in relazione agli interventi antecedenti alla data del 20 agosto 2013, ragione per cui nell’intervento di demolicostruzione si dovevano rispettare sagoma e volumetria precedenti.

### **L’aumento volumetrico**

Come spiega Il Consiglio, l’opera ultimata ha determinato un incremento volumetrico in ragione della copertura e chiusura della corte, trasformata in ulteriore locale abitabile e conseguente incremento della superficie residenziale dell’immobile. Proprio per questo l’intervento complessivamente realizzato costituisce una **sostituzione edilizia**, intesa ex art. 78, co. 1, lett. f) della L.r. della Toscana n. 1/2005 (operante *ratione temporis*), e definita come *“demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d’uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione”*.

Infatti, l’intervento ha portato al complessivo mutamento della struttura originaria con diversificazione della sagoma nonché incremento della volumetria, entrambi strumentali al cambio di destinazione d’uso dell’immobile a civile abitazione. L’intervento ha quindi superato i limiti della ristrutturazione edilizia delineati dalla normativa vigente comportando sia incremento di volume che modificazioni di sagoma e cambio di destinazione d’uso.

Il ricorso è stato quindi respinto, ritenendo legittimo l’ordine di demolizione: i lavori hanno generato un incremento del carico urbanistico rendendo necessario l’**apposito titolo edilizio**.