

Quanto costa una demolizione e ricostruzione? Il calcolo degli oneri di urbanizzazione

Quando si procede a demolire e ricostruire un fabbricato prevedendone l'ampliamento, il costo di costruzione deve essere determinato sull'intero volume dell'edificio ricostruito e non soltanto sulla porzione aggiuntiva, in quanto l'intero immobile trae vantaggio dall'intervento di trasformazione.

di [Matteo Peppucci](#) – 29.09.2025

Come si calcolano i [costi di costruzione](#) di un intervento di demolizione e ricostruzione? **Che differenza c'è tra costo di costruzione e oneri di urbanizzazione?** E' possibile ottenere una riduzione tramite l'incentivo ex [art.17 comma 4-bis](#) del Testo Unico Edilizia per la rigenerazione urbana?

A tutte queste gettonate e interessanti domande risponde il Tar Salerno nella sentenza 1300/2025, che rappresenta una sorta di 'mappa' di orientamento dei criteri di calcolo del contributo di costruzione per interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, stabilendo che **il costo di costruzione va calcolato sull'intera volumetria dell'edificio** e non solo sulla parte ampliata e confermando **l'applicabilità della riduzione del 20%** prevista dall'art. 17 comma 4-bis del TUED per incentivare la rigenerazione urbana.

Le due componenti del costo di costruzione

Il TAR deve dirimere una questione inerente la quantificazione corretta sia del costo di costruzione che degli oneri di urbanizzazione per una *“demolizione e ricostruzione”* con ampliamento di un immobile.

In primis, si osserva che il **contributo di costruzione**, previsto e disciplinato dall'[art. 16 del dpr 380/2001](#) si compone di due distinte voci: **il costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione**.

Nello specifico:

- **Costo di costruzione:** rappresenta una compartecipazione comunale all'incremento di valore della proprietà immobiliare derivante dall'edificazione. È ontologicamente connesso alla tipologia e all'entità dell'intervento edilizio e compensa la collettività per le spese sostenute nella trasformazione del territorio;
- **Oneri di urbanizzazione:** compensano la collettività per il nuovo carico urbanistico che si riversa sulla zona, sia per la necessità di realizzare nuove opere di urbanizzazione sia per l'utilizzo più intenso di quelle esistenti.

In via generale - evidenzia il TAR - il pagamento dei contributi di costruzione, nella duplice declinazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, risulta correlato non soltanto al rilascio del permesso di costruire o allo svolgimento di un'attività edilizia, ma **anche alla circostanza che l'intervento che si intende realizzare determini un incremento di valore**, ed in tal caso, nella sua corrispondente misura. Si tratta, difatti, di un contributo di natura compensativa.

L'intervento di demolizione e ricostruzione

La questione centrale su cui le parti hanno dibattuto è **se a fronte di un intervento di demo-ricostruzione il costo di costruzione non sia per nulla dovuto**, come obietta il ricorrente ovvero **sia dovuto in misura ridotta** e secondo specifiche percentuali ricavabili sia dalla disciplina regionale che da aliquote di fonte comunale come invece sostiene l'Amministrazione.

La normativa distingue chiaramente tra nuove costruzioni e interventi su edifici esistenti.

L'art. 16, comma 10, del dpr 380/2001 stabilisce che per gli interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato *“in relazione al costo degli interventi stessi”*, identificati dal comune in base ai progetti presentati.

Il metodo per la demo-ricostruzione con ampliamento

Nel caso specifico - demolizione e ampliamento del 35% - il Tar ha confermato la correttezza del metodo adottato dal comune, in quanto:

- **Calcolo su volumetria complessiva:** il costo di costruzione viene determinato considerando l'intera cubatura dell'edificio ricostruito, non solo la parte ampliata;

- **Utilizzo del Prospetto DM 801/1977:** si applica il costo unitario di costruzione (€/mq) deliberato dal comune alla superficie complessiva dell'edificio;
- **Maggiorazione secondo parametri normativi:** il valore viene maggiorato secondo quanto previsto dal DM 801/1977.

La riduzione del 20% per rigenerazione urbana

La sentenza accoglie parzialmente il ricorso riconoscendo l'**applicabilità della riduzione del 20%** prevista dall'art. 17-bis del TUED.

La norma stabilisce che il contributo di costruzione è ridotto "*in misura non inferiore del 20 per cento*" per incentivare interventi di:

- Rigenerazione urbana;
- Decarbonizzazione ed efficientamento energetico;
- Messa in sicurezza sismica;
- Contenimento del consumo di suolo;
- Ristrutturazione;
- Recupero e riuso di immobili dismessi.

La corretta quantificazione del contributo di costruzione

Nel caso specifico, il contributo complessivo è stato rideterminato in €34.093,54 (rispetto agli originari €48.221,00), applicando:

- il metodo di calcolo confermato dal verificatore tecnico;
- la riduzione del 20% sulla cifra inizialmente dovuta.

Leggi anche

[Permessi di costruire: le regole del Testo Unico Edilizia per il costo di costruzione](#)

[Oneri di urbanizzazione: se ci sono errori vanno ricalcolati anche successivamente](#)

[Oneri di urbanizzazione: requisiti, costo di costruzione, modalità e tempistiche di versamento](#)

[Come definire i costi di costruzione nell'edilizia](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*