

Demolizione e ricostruzione edificio: quando è ristrutturazione?

Il Consiglio di Stato ricorda i presupposti su cui si fonda l'applicazione dell'art. 3, comma 1, lettera d), del Testo Unico Edilizia, come modificato dal D.L. n. 69/2013

di [Redazione tecnica](#) – 23.05.2023

La **demolizione e ricostruzione di un edificio**, anche parzialmente crollato, si configura come **ristrutturazione edilizia**, purchè sia possibile accertarne la **preesistente consistenza**. Senza questi presupposti, stabiliti dall'art. 30 del D.L. n. 69/0213 (cd. "Decreto del Fare"), con il quale è stato modificato l'art. 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) si è in presenza di una **nuova costruzione abusiva**.

Intervento di demo-ricostruzione: la preesistenza dell'edificio va provata

Lo ricorda il **Consiglio di Stato** nella **sentenza n. 4685/2023**, con la quale ha respinto l'appello contro un **ordine di demolizione** ingiunto da un'Amministrazione, che aveva negato una **SCIA in sanatoria** per un presunto intervento di **demoricostruzione** di un trullo.

Secondo la ricorrente, l'intervento sarebbe stato realizzato su un edificio già esistente e in parte crollato, come dimostrato anche da vecchie foto aeree, motivo per cui non si sarebbe stati in presenza di una nuova costruzione. Di diverso avviso il Comune, ma anche il giudice amministrativo: il trullo non solo rappresentava una nuova costruzione, ma le prove fotografiche erano insufficienti, in quanto sfocate e poco comprensibili.

Le disposizioni nel Testo Unico Edilizia

Come modificato dal D.L. n. 69/0213, l'art. 3, comma 1, lettera d) del Testo Unico Edilizia qualifica tra gli interventi di ristrutturazione edilizia *"gli interventi 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. [...] Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia 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. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 [...] gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria"*.

Quindi è possibile configurare come un intervento di ristrutturazione edilizia un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio, purché sia provata la preesistente consistenza e, nel caso di vincolo paesaggistico o culturale, vengano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

La sentenza del Consiglio di Stato

Sulla base di questi presupposti, Palazzo Spada ha confermato quindi la legittimità del provvedimento di demolizione: per potere configurare un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio come ristrutturazione edilizia nei sensi di cui all'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380/2001, è necessario dimostrare la preesistenza dei manufatti, quantunque diruti o crollati, e la loro consistenza volumetrica.

In questo caso, l'**onere della prova** da parte del proprietario non è stato assolto: *«le predette rappresentazioni fotografiche sono assolutamente inidonee (anche in considerazione della loro vetustà e mancanza di nitidezza) a consentire il calcolo delle dimensioni perimetrali della suddetta costruzione e, quindi, del volume e della consistenza del manufatto, che parte ricorrente ha ammesso di aver ricostruito in assenza di legittimo titolo assentivo»*.

D'altra parte, continua il Consiglio di Stato, l'appellante non esplicita le ragioni per le quali, trattandosi di ristrutturazione di un compendio immobiliare diruto di antichissima tradizione, la SCIA per tale intervento non sia stata presentata prima di iniziare i lavori, ossia in una fase in cui lo stato dei luoghi e la presenza dei ruderi sarebbero stati facilmente documentabili, anziché *ex post* e soltanto a seguito della presentazione di un esposto in Comune da parte di terzi.

Inoltre è legittima l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria in misura massima, trovando applicazione, nel caso di specie, il comma 4 bis, dell'art. 31 del testo unico dell'edilizia, a norma del quale *«la sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima»*.

Conclusioni

Ricordiamo che la sentenza è stata resa in riferimento ad un caso in cui era vigente una versione differente dell'art. 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380/2001 che nella sua attuale versione dispone che sono 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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia 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. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria"*.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*