

Interventi di demo-ricostruzione e nuova costruzione: occhio alle differenze

Per non coincidere con la nuova costruzione, la ristrutturazione edilizia deve conservare le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente

di [Redazione tecnica](#) – 29.10.2024

Il criterio discrezionale tra l'intervento di **demolizione e ricostruzione** e la **nuova costruzione** è costituito dall'assenza di variazioni del volume, dell'altezza o della sagoma dell'edificio nel primo caso, per cui, diversamente si deve parlare di intervento equiparabile a nuova costruzione, assoggettabile alle regole proprie della corrispondente attività edilizia.

Demolizione e ricostruzione: la differenza con la nuova costruzione

A specificarlo, fermo restando le definizioni degli interventi edilizi previste *ratione temporis* dall'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**) è la **sentenza del TAR Marche del 18 ottobre 2024, n. 809**, con cui ha respinto il ricorso presentato da una società immobiliare, destinataria di una richiesta di oblazione pari al doppio del contributo di costruzione, relativa a un **permesso di costruire in sanatoria** per quello che doveva essere originariamente un intervento di demolizione e ricostruzione di due fabbricati, con cambio di destinazione d'uso, e che invece di fatto, aveva configurato la realizzazione di una nuova costruzione.

L'originario titolo abilitativo era stato rilasciato a condizione che fossero adottate tutte le attenzioni per la salvaguardia delle porzioni di uno dei due fabbricati, non oggetto di demolizione, *"al fine di ricondurre l'intervento alla ristrutturazione edilizia senza totale demolizione e successiva ricostruzione viste le modifiche planivolumetriche proposte"*.

I vigili durante un sopralluogo avevano invece accertato la difformità rispetto al permesso di costruire, con la **quasi integrale demolizione del fabbricato**, *"atteso che ne sono rimasti conservati tronconi di muratura in misura non significativa rispetto alla sagoma originaria dell'edificio originario e tra l'altro non incluse nella nuova struttura ricostruita, contravvenendo alla prescrizione contenuta nel titolo rilasciato che ne prevedeva la conservazione al fine di ricondurre l'intervento proposto nell'ambito della ristrutturazione edilizia ..."*.

Era stata quindi disposta la sospensione lavori a cui era seguita la presentazione di un progetto in variante al permesso di costruire, il cui procedimento si era concluso con il rilascio di un **permesso in costruire in sanatoria**, comprensivo di oblazione pari al doppio del contributo di costruzione.

Ed è proprio sulla richiesta di pagamento che si è incentrato il ricorso, che il TAR ha respinto.

Demolizione quasi integrale: il nuovo manufatto non è ricostruzione ma nuova costruzione

Preliminarmente il giudice ha ribadito come gli accertatori avessero rilevato la quasi integrale demolizione del fabbricato per il quale erano conservati tronconi di muratura in misura non significativa rispetto alla sagoma originaria dell'edificio originario e tra l'altro non incluse nella nuova struttura ricostruita.

Per costante giurisprudenza, non può essere ricompresa tra gli interventi di manutenzione straordinaria assoggettati a concessione gratuita una **ristrutturazione c.d. pesante**, se non addirittura una nuova costruzione, realizzata con la demolizione dell'edificio preesistente e l'edificazione di un organismo edilizio nuovo e diverso, almeno in parte, da quello originario; ne consegue che in questo caso il rilascio della concessione in sanatoria è correttamente sottoposto al pagamento dell'oblazione in misura pari al doppio del contributo di costruzione, secondo quanto previsto dall'art. 13 comma 3, l. 28 febbraio 1985 n. 47.

Inoltre è da considerarsi in totale difformità l'abusiva demolizione totale dell'immobile il quale, invece, avrebbe dovuto essere oggetto di un intervento edilizio fatto di demolizioni parziali, con successiva ricostruzione dell'immobile medesimo, peraltro diverso rispetto all'originario progetto quanto a volumi e superfici.

Demolizione e ricostruzione e nuova costruzione: le differenze

Per costante giurisprudenza, il **criterio discreitivo** tra l'intervento di demolizione e ricostruzione e la nuova costruzione è costituito, nel primo caso, dall'assenza di variazioni del volume, dell'altezza o della sagoma dell'edificio, per cui, in assenza di tali indefettibili e precise condizioni si deve parlare di intervento equiparabile a nuova costruzione, da assoggettarsi alle regole proprie della corrispondente attività edilizia.

Tali criteri hanno un ancora maggiore pregio interpretativo, a seguito dell'ampliamento della categoria della demolizione e ricostruzione operata dal d.lgs. n. 301/2002 (Modifiche ed integrazioni al d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia): proprio perché non vi è più il limite della 'fedele ricostruzione', si richiede la **conservazione delle caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente** nel senso che debbono essere presenti gli elementi fondamentali, in particolare per i volumi, per cui la ristrutturazione edilizia, per essere tale e non finire per coincidere con la nuova costruzione, deve conservare le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente e la successiva ricostruzione dell'edificio deve riprodurre le precedenti linee fondamentali quanto a **sagoma, superfici e volumi**.

Modifiche sagoma, volume e prospetti: necessario il permesso di costruire

Non solo: l'art. 10 comma 1 lett. c), del d.P.R. n. 380/2001 all'epoca vigente prevedeva che sono soggetti a permesso di costruire *“gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici”*.

Nel caso in esame la modifica dei prospetti è dichiarata nel permesso di costruire in sanatoria, non impugnato, e nella stessa domanda di sanatoria.

Ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c), del DPR n. 380 del 2001 per qualificare come interventi di ristrutturazione edilizia anche le attività volte a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, implicanti modifiche della volumetria complessiva, della sagoma o dei prospetti, occorre conservare sempre una identificabile linea distintiva tra le nozioni di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, potendo configurarsi la prima solo quando le modifiche volumetriche e di sagoma siano di portata limitata e comunque riconducibili all'organismo preesistente.

In questo caso non è stata fornita alcuna prova in tal senso, motivo per cui vista la conformità alla normativa all'epoca vigente, la richiesta di oblazione è del tutto legittima e il ricorso è stato respinto.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*