

Demolizione e ricostruzione: legittima la premialità del 20% anche per edifici con destinazione “neutra”

Il TAR Lazio ribadisce che lo stato legittimo va ricostruito partendo dal titolo edilizio originario e non dagli usi successivi dell'immobile.

di [Redazione tecnica](#) – 22.10.2025

Un edificio costruito più di un secolo fa, inizialmente adibito a deposito e poi trasformato in fabbrica, può usufruire della premialità del 20% prevista dal “Piano Casa Lazio”? E ancora: è corretto che l'amministrazione consideri la destinazione d'uso produttiva, sopravvenuta nel tempo, per ridurre la percentuale di incremento volumetrico?

Demolizione, ricostruzione e premialità: la sentenza del TAR Lazio

A queste domande ha risposto la **sentenza n. 15129 del 31 luglio 2025** che affronta un caso emblematico sulla demolizione e ricostruzione di un edificio e sulla corretta applicazione delle premialità volumetriche previste dalla **L.R. n. 7/2017**.

Il ricorso nasce dalla contestazione, da parte di alcuni privati, di un provvedimento con cui **Roma Capitale** aveva concesso a una società la premialità del 20% per un intervento di demolizione e ricostruzione.

Secondo i ricorrenti, l'edificio non avrebbe potuto beneficiare di tale incremento perché, sin dalle origini, destinato ad attività produttiva. Da qui l'obiezione: la premialità corretta sarebbe stata del 10%, quella cioè riservata agli immobili non residenziali.

L'Amministrazione, invece, aveva ritenuto corretto l'incremento del 20%, sostenendo che la destinazione originaria dell'immobile – risalente al 1914 – fosse “neutra”, non produttiva.

Come spesso accade nei casi di rigenerazione urbana, la soluzione dipende da una corretta lettura del quadro normativo di riferimento.

Quadro normativo di riferimento

L'articolo 6 della **L.R. Lazio n. 7/2017** prevede un incentivo volumetrico fino al **20%** per interventi di demolizione e ricostruzione su edifici esistenti, ridotto al **10%** se l'immobile ha destinazione produttiva. Capire quale sia la destinazione originaria, quindi, è cruciale per stabilire la misura della premialità.

Sul piano nazionale, l'articolo **3, comma 1, lettera d)** del **d.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)** definisce la **ristrutturazione edilizia**, includendovi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche, purché coerenti con la normativa urbanistica e i vincoli paesaggistici.

Elemento chiave è poi l'articolo **9-bis** dello stesso Testo Unico, che introduce il concetto di **stato legittimo** dell'immobile: un principio fondamentale per la certezza giuridica e amministrativa. Lo stato legittimo, infatti, si desume dal **titolo edilizio originario** o, in sua assenza, da documenti probanti come atti pubblici o catastali. Ma se il titolo esiste, esso prevale su tutto: non si può reinterpretare la storia di un edificio basandosi solo su usi successivi o ricostruzioni parziali.

Completano il quadro:

- il **D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**, che fissa i limiti inderogabili di densità, altezza e dotazioni di parcheggi;
- le **NTA del PRG di Roma**, il cui art. 7, comma 15, regola il reperimento dei parcheggi ma è derogato, nei Comuni con oltre 40.000 abitanti, dall'art. 8 della L.R. 7/2017, che consente la **monetizzazione degli standard** in determinate condizioni.

Analisi tecnica della sentenza

Nel caso di specie, il TAR ha ricostruito in modo accurato la vicenda, partendo dalla **licenza edilizia del 1914**, che autorizzava la “copertura del cortile ad uso capannone di deposito”. Una destinazione che – come rileva il Collegio – non è produttiva, ma “neutra”, perché non implica un'attività industriale o artigianale, bensì un semplice uso di deposito.

Un successivo verbale del 1917 attestava che l'edificio era stato adibito a "fabbrica di sapone", ma tale utilizzo successivo non poteva modificare la natura originaria del fabbricato. Per i giudici, il **titolo originario è l'unico documento idoneo a definire lo stato legittimo**: non si può desumere una "vocazione produttiva" da un uso di fatto sopravvenuto.

Richiamando orientamenti già consolidati della giurisprudenza amministrativa (tra cui **TAR Piemonte n. 240/2024** e **TAR Campania n. 3985/2024**), il Tribunale ha ribadito che l'art. 9-bis serve proprio a garantire **certezza dei rapporti giuridici** e a semplificare l'azione amministrativa. Quando esiste un titolo edilizio valido, questo fa piena fede dello stato legittimo e prevale su ogni altra fonte documentale. Da qui la conferma della piena legittimità della scelta di Roma Capitale, che aveva correttamente applicato la **premialità del 20%**.

La sentenza affronta anche la questione della **monetizzazione dei parcheggi**, respingendo l'ulteriore motivo di ricorso. Il TAR ha chiarito che l'intervento di demolizione e ricostruzione rientra nella **ristrutturazione edilizia** di cui all'art. 3, lett. d), del Testo Unico, e che quindi può beneficiare della deroga regionale di cui all'art. 8, comma 1, della L.R. 7/2017.

In particolare, la norma consente la monetizzazione nei Comuni con più di 40.000 abitanti quando le aree da cedere per standard risultano inferiori a 1.000 mq. Nel caso di specie, l'art. 7, comma 15, delle NTA del PRG non trovava applicazione, poiché l'edificio si trova a più di 500 metri dalla Stazione Termini.

Quanto all'ultima doglianza, relativa all'altezza dell'edificio, il TAR ha accertato che si trattava di un **mero errore materiale**: l'altezza reale, pari a 25,65 metri, è perfettamente conforme agli strumenti urbanistici e inferiore ai fabbricati circostanti. Le strutture di supporto ai pannelli fotovoltaici, infine, non concorrono al calcolo dell'altezza edilizia.

Conclusioni operative

Il ricorso è stato respinto, confermando la piena legittimità del provvedimento di Roma Capitale e l'applicazione della **premialità del 20%**.

La sentenza offre diversi spunti pratici per chi opera nel settore:

- Il **titolo edilizio originario** è il punto di riferimento per definire lo stato legittimo dell'immobile. Gli usi successivi, anche se produttivi, non modificano la natura giuridica.
- La **destinazione "neutra"**, come nel caso di un deposito, consente di applicare la premialità del 20% prevista dal Piano Casa.
- La **monetizzazione degli standard a parcheggio** resta ammessa nei limiti fissati dall'art. 8 della L.R. 7/2017, anche in deroga alle norme del PRG.
- Gli **errori materiali** nei progetti devono essere valutati con equilibrio, distinguendo tra semplici imprecisioni e vere difformità edilizie.

In sostanza, il TAR Lazio ha tracciato un orientamento solido e coerente: lo **stato legittimo** va ricostruito guardando ai titoli edilizi e non agli usi sopravvenuti.

Un principio che contribuisce a rafforzare la certezza del diritto e a rendere più lineare la gestione dei procedimenti di **rigenerazione urbana** nel Lazio.