

## Ricostruzione di un edificio crollato: ristrutturazione edilizia o nuova costruzione?

Data di pubblicazione: 25/11/2016

Con sentenza **15 novembre 2016, n. 1410** il **TAR Piemonte, Sez. II**, si è pronunciato in ordine alla nozione di “ristrutturazione edilizia” di cui all’articolo 3, primo comma, lett. d), del DPR n. 380/2001<sup>1</sup>.

Nel caso di specie, il ricorrente riteneva che l’intervento assentito dal Comune sul lotto confinante - consistente nella ricostruzione di un edificio residenziale crollato - fosse qualificabile non come ristrutturazione, bensì come nuova costruzione non essendovi contestualità in relazione al crollo accidentale dell’edificio preesistente (il titolo abilitativo era stato rilasciato a distanza di tre anni dal crollo dell’immobile) e risultando differenti la collocazione sul lotto, la sagoma e l’ingombro planivolumetrico.

Viceversa il Collegio ha ritenuto che l’intervento autorizzato dal Comune debba essere senz’altro ricondotto alla tipologia della “ristrutturazione edilizia”.

In particolare, il Giudice ha osservato che l’articolo 3, primo comma, lett. d), del Testo Unico (come modificato dapprima dall’articolo 1 del D.lgs. n. 301/2002 e poi dall’articolo 30 del D.L. n. 69/2013) ricomprende nella ristrutturazione anche il *“ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati e demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza”*.

La vigente definizione normativa esclude, diversamente dal passato, sia il requisito temporale della contestualità fra demolizione e ricostruzione, sia la condizione del rispetto della preesistente sagoma (con l’eccezione degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del D.lgs. n. 42/2004), subordinando il ripristino al solo limite della volumetria preesistente.

A tal proposito, la giurisprudenza amministrativa ha già avuto modo di chiarire che la cancellazione del riferimento all’identità di sagoma induce ad escludere anche l’esigenza che sia conservata un’identica area di sedime: ne consegue che una modesta traslazione della costruzione sul lotto di

---

### <sup>1</sup>Art. 3 Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:[...]

d) *“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. 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 di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell’edificio preesistente

pertinenza non comporta necessariamente la qualificazione dell'intervento come "nuova costruzione". (cfr. **TAR Abruzzo, Pescara, 9 luglio 2015 n. 294**).

E' stato inoltre osservato che, poiché la nozione di sagoma edilizia è normalmente legata anche all'individuazione dell'area di sedime del fabbricato<sup>2</sup>, avendo il Legislatore eliminato il riferimento al rispetto della sagoma per gli immobili non vincolati, *"la ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione ben può contemplare lo spostamento di lieve entità rispetto al sedime originariamente occupato"*.

---

<sup>2</sup> cfr. Cons. Stato, sez. VI, 15 marzo 2013 n. 1564.