

La ristrutturazione edilizia in Lombardia

Sondrio, 27 maggio 2010

BREVE REPERTORIO DI GIURISPRUDENZA

Studio legale Spallino, Como

Indice sommario

1) Riparto competenze	5
In materia edilizia: Stato - Regioni	5
In materia edilizia-urbanistica: Regioni - Comuni	5
In materia di pianificazione locale: tra P.R.G. e Piani Attuativi	6
2) Interventi sull'esistente	6
Discrimine tra ristrutturazione e manutenzione straordinaria	6
Discrimine tra ristrutturazione e restauro / risanamento conservativo	6
Discrimine tra ristrutturazione e nuova costruzione	8
Discrimine tra ristrutturazione e altre forme di intervento ai fini penali	9
3) Fattispecie in materia di ristrutturazione	11
Ampliamento vano finestra	11
Apertura di porte e finestre	11
Balconi	11
Chiusura di logge e balconi	12
Condomo edilizio	12
Crollo per cause naturali ante opere / in corso d'opera	12
Demolizione e ricostruzione con volume inferiore	13
Demolizione e ricostruzione integrale	13
Demolizione e ricostruzione integrale in Lombardia (l.r. 12/2005)	14
Dismissione del patrimonio degli enti locali	14

La ristrutturazione edilizia in Lombardia

Sondrio, 27 maggio 2010

Distanza temporale tra demolizione e ricostruzione.....	15
Distanze	15
Esenzione dagli oneri di urbanizzazione	17
Fedeltà della ricostruzione	18
Frazionamento di singole unità abitative	18
Incrementi volumetrici	18
Interventi su fabbricati abusivi	19
Legittimazione alla richiesta (stabile condominiale)	19
Modiche volumetriche.....	19
Momento identificante la legittimità del manufatto	20
Mutamento di destinazione d'uso.....	20
Mutamento di sagoma, prospetti, superfici	21
Nozione	21
Nozione secondo i regolamenti locali.....	22
Oneri di urbanizzazione	23
Oneri (equiparazione agli interventi nuova costruzione)	24
Oneri (elemento temporale di riferimento)	24
Oneri (calcolo).....	25
Opere interne	25
Realizzazione di soppalco	25
Ricostruzione di un fabbricato in rovina.....	26
Ricostruzione su area di « sottotetto termico non abitabile »	27
Ridistribuzione di volumi	28

La ristrutturazione edilizia in Lombardia

Sondrio, 27 maggio 2010

Sedime (rispetto)	28
Soppalchi.....	28
Sopraelevazione.....	29
^Sostituzione edilizia^	30
Sottotetti (Regione Lombardia)	30
Superficie lorda (incremento).....	30
Trasformazione di edificio agricolo in villa	30
Trasformazione di villa in edificio ad appartamenti	31
Trasformazione di volumi pertinenziali	31
Volumi tecnici	34
4) Benefici fiscali	34
5) Normative di settore	35
Distanze in materia sanitaria	35
Immobili vincolati	35
Normativa antisismica	35
Zona di rispetto cimiteriale.....	36
6) Tutela dei terzi	36
Azione dichiarativa (d.i.a.)	36
Azione di annullamento (d.i.a.).....	37

1) Riparto competenze

In materia edilizia: Stato - Regioni

È costituzionalmente illegittima la l. regione Toscana 4 dicembre 2003 n. 55. È costituzionalmente illegittimo l'art. 4 l. reg. Marche 23 dicembre 2003 n. 29. È costituzionalmente illegittima la l. reg. Friuli Venezia Giulia 11 dicembre 2003 n. 22. È costituzionalmente illegittima la l. reg. Emilia Romagna 16 gennaio 2004 n. 1. Premesso che il titolo V della parte II della Costituzione, così come le corrispondenti disposizioni degli statuti speciali, presuppongono che l'esercizio delle competenze legislative da parte dello Stato e delle regioni, secondo le regole costituzionali di riparto delle competenze, contribuisca a produrre un unitario ordinamento giuridico e che certamente il sistema costituzionale esclude che il legislatore regionale (così come il legislatore statale rispetto alle leggi regionali) possa utilizzare la potestà legislativa allo scopo di rendere inapplicabile nel proprio territorio una legge dello Stato che ritenga costituzionalmente illegittima, se non addirittura solo dannosa o inopportuna, anziché agire in giudizio dinnanzi alla Corte costituzionale, ai sensi dell'art. 127 cost., e che quindi né lo Stato né le regioni possono pretendere, al di fuori delle procedure previste da disposizioni costituzionali, di risolvere direttamente gli eventuali conflitti di competenza tramite proprie disposizioni di legge, la l. reg. impugnata, che esplicitamente dichiara inapplicabili nel territorio regionale numerosi commi dell'art. 32 d.l. 30 settembre 2003 n. 269, conv., con modificazioni, in l. 24 novembre 2003 n. 326, si pone in contrasto con gli art. 5 e 127 cost. Restano assorbite le ulteriori censure.

Corte costituzionale, 28 giugno 2004, n. 198

Il riparto di competenze tra Stato e regioni (nella specie regione Friuli-Venezia Giulia) in materia urbanistica non va inteso in senso assoluto, per cui è consentito che, per particolari ragioni di pubblico interesse nazionale, vengano demandati con legge, a particolari enti, poteri di strumentazione urbanistica; la stessa normativa regionale in materia (l. reg. n. 23 del 1968 all'art. 1) fa salvi i piani regolatori speciali disciplinati dalla normativa statale.

T.A.R. Friuli Venezia Giulia, 01 agosto 1988, n. 466

In materia edilizia-urbanistica: Regioni - Comuni

La risalente nozione del sistema pianificatorio urbanistico come ordinato "a cascata" e cioè in forma sostanzialmente gerarchica si pone in contrasto con il principio costituzionale dell'autonomia degli enti territoriali (art. 118 cost.) nonché con il criterio generale di riparto delle competenze in materia urbanistica delineato dalla normativa statale. In un contesto ordinamentale in cui il principio di sussidiarietà da un lato e la spettanza al comune di tutte le

funzioni amministrative che riguardano il territorio comunale dall'altro orientano i vari livelli di pianificazione urbanistica secondo il criterio della competenza, il ruolo del comune non può infatti essere confinato nell'ambito della mera attuazione di scelte precostituite in sede sovraordinata. Ciò comporta che il comune, se non può disattendere le prescrizioni di coordinamento dettate dagli enti (regione o provincia) titolari del relativo potere, può però discrezionalmente concretizzarne i contenuti.

Consiglio Stato , sez. IV, 01 ottobre 2007, n. 5058

In materia di pianificazione locale: tra P.R.G. e Piani Attuativi

L'introduzione nel Prg di norme specifiche non è in contrasto né alla lettera della legislazione in materia che non prevede in linea di principio alcun rigido riparto di competenze fra Prg e piani attuativi, i quali specie in un comune di modesta estensione, potrebbero anche mancare, né allo spirito della legislazione stessa, che configura il Prg come strumento non per attuare una astratta classificazione di aree, ma per operare un ordinato sviluppo degli insediamenti sul territorio, funzionali alle esigenze di chi ci vive.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 11 giugno 2007, n. 516

2) Interventi sull'esistente

Discrimine tra ristrutturazione e manutenzione straordinaria

La ristrutturazione edilizia non è vincolata al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio esistente e differisce sia dalla manutenzione straordinaria (che non può comportare aumento della superficie utile o del numero delle unità immobiliari, né modifica della sagoma o mutamento della destinazione d'uso) sia dal restauro e risanamento conservativo (che non può modificare in modo sostanziale l'assetto edilizio preesistente e consente soltanto variazioni d'uso "compatibili" con l'edificio conservato). La stessa attività di ristrutturazione, del resto, può attuarsi attraverso una serie di interventi che, singolarmente considerati, ben potrebbero ricondursi agli altri tipi dianzi enunciati. L'elemento caratterizzante, però, è la connessione finalistica delle opere eseguite, che non devono essere riguardate analiticamente, ma valutate nel loro complesso al fine di individuare se esse siano o meno rivolte al recupero edilizio dello spazio attraverso la realizzazione di un edificio in tutto o in parte nuovo.

Cassazione penale , sez. III, 14 maggio 2008, n. 35897

Discrimine tra ristrutturazione e restauro / risanamento conservativo

Il discrimine tra gli interventi manutentivi o di restauro, per i quali è sufficiente la d.i.a e quelli di ristrutturazione, asserviti a permesso di costruire, è individuabile nella circostanza che i

La ristrutturazione edilizia in Lombardia

Sondrio, 27 maggio 2010

primi sono diretti a conservare l'edificio nel rispetto della sua tipologia, forma e struttura, senza alcun inserimento di elementi innovativi pur se sostitutivi di quelli precedenti, mentre i secondi sono diretti ad alterare, anche sotto il profilo della distribuzione interna, l'originaria consistenza fisica dell'immobile e comportano altresì l'inserimento di nuovi impianti e la modifica e redistribuzione dei volumi. Pertanto, l'apposizione di una pavimentazione in cotto su di uno spazio esterno, già cementato, non è tale da dar luogo a quell'inserimento di elementi innovativi idoneo a connotare l'intervento come ristrutturazione edilizia.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 14 agosto 2009, n. 4805

I lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio fatiscente non rientrano nell'attività di straordinaria manutenzione, risanamento, restauro conservativo per la quale è sufficiente, ai sensi dell'art. 48 l. 5 agosto 1978 n. 457, la semplice autorizzazione del Sindaco, bensì in quella di ristrutturazione, per la quale è necessaria la concessione edilizia .

T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 20 maggio 2009, n. 2756

Sono qualificabili interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi sistematici che, pur con rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio preesistente, ne conservano tipologia, forma e struttura; per contro, rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia le opere rivolte a creare un organismo in tutto o in parte diverso da quello oggetto di intervento.

Consiglio Stato , sez. IV, 16 giugno 2008, n. 2981

Per qualificare un intervento come ristrutturazione edilizia è sufficiente che risultino modificati la distribuzione della superficie interna e dei volumi dell'edificio ovvero l'ordine in cui risultavano disposte le diverse porzioni dello stesso per il solo fine di rendere più agevole la destinazione d'uso esistente, sussistendo in questi casi un rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio ed un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, incompatibili con i concetti di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, che presuppongono invece la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie.

T.A.R. Molise Campobasso, sez. I, 27 marzo 2009, n. 99

Gli interventi edilizi che alterino, anche sotto il profilo della distribuzione della superficie interna, l'originaria consistenza fisica di un immobile e comportino la modifica e la redistribuzione dei volumi non si configurano come interventi di risanamento conservativo, bensì di ristrutturazione edilizia, determinando un rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 18 dicembre 2007, n. 6674

L'elemento differenziatore tra interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo è da ritenere costituito dal fatto che nella ristrutturazione il risultato può portare ad un edificio anche in tutto diverso dal precedente, nel caso di restauro e risanamento conservativo, il risultato va inteso e valutato nel complesso, e non nelle singole parti, per cui l'edificio deve restare il medesimo soprattutto come forma, sia pure con modifiche non rilevanti architettonicamente.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 14 maggio 2007, n. 3070

Mentre gli interventi di restauro si caratterizzano per essere attuati con una serie di opere che non comportano l'alterazione delle caratteristiche edilizie dell'immobile da restaurare e rispettano gli elementi formali e strutturali dell'immobile, gli interventi di ristrutturazione edilizia sono viceversa caratterizzati dalla loro idoneità ad introdurre un quid novi rispetto al precedente assetto dell'edificio.

T.A.R. Liguria, sez. I, 12 ottobre 2005, n. 1350

Discrimine tra ristrutturazione e nuova costruzione

In caso di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, lo spostamento di volumetria non può, dunque, ritenersi ammissibile – pena lo sconfinamento nella differente ipotesi della nuova costruzione – laddove vada ad incidere sul requisito della identità di sagoma, superfici e volumi richiesto dall'art. 3, d.P.R. n. 380/2001.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 02 dicembre 2009, n. 5268

Ai sensi dell'art. 22, comma 3, lett. a), d.P.R. n. 380 del 2001, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività, in alternativa al permesso di costruire, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) dello stesso t.u., interventi che possono in effetti portare alla realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente; tuttavia la fattispecie concreta va ricondotta all'ipotesi specifica di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, che è espressamente disciplinata dall'art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380 del 2001, il quale richiedeva, nell'originaria formulazione, la "fedele ricostruzione" della preesistenza (quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali); successivamente, l'art. 1, d.lg. 27 dicembre 2002 n. 301, pur espungendo dalla citata previsione normativa l'originario riferimento alla "fedele ricostruzione", ha comunque ribadito che: "Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole

innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"; a fronte della tassativa previsione della fonte primaria, come ora ricostruita, ed in linea con le costanti acquisizioni giurisprudenziali, può quindi escludersi che l'intervento dichiarato sia riconducibile al novero della ristrutturazione - atteso che, come sopra chiarito, esso comporta rilevanti modifiche nella sagoma, nella superficie e volume rispetto al manufatto preesistente - dovendo piuttosto essere qualificato come di "nuova costruzione" e, in quanto tale, assoggettato al regime del permesso di costruire ed alle limitazioni imposte dalle norme urbanistiche vigenti nella zona territoriale di riferimento.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 16 marzo 2009, n. 1461

L'elemento che contraddistingue la ristrutturazione dalla nuova edificazione deve rinvenirsi nella già avvenuta trasformazione del territorio, mediante una edificazione di cui si conservi la struttura fisica, (sia pure con la sovrapposizione di un « insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ») ovvero la cui stessa struttura fisica venga del tutto sostituita, ma - in quest'ultimo caso - con ricostruzione, se non « fedele » comunque rispettosa della volumetria e della sagoma della costruzione preesistente.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 02 dicembre 2009, n. 5268

Discrimine tra ristrutturazione e altre forme di intervento ai fini penali

In tema di reati edilizi, il mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato attraverso l'esecuzione di opere edilizie e realizzato dopo la sua ultimazione configura un'ipotesi di ristrutturazione edilizia che integra il reato di esecuzione di lavori in assenza di permesso di costruire (art. 44, lett. b), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), in quanto l'esecuzione di lavori, anche se di modesta entità, porta alla creazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Cassazione penale, sez. III, 20 gennaio 2009, n. 9894

In tema di reati edilizi, integra il reato di cui all'art. 44, lett. b), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 la realizzazione di un terrazzo a tasca in assenza del permesso di costruire, in quanto si tratta di un intervento di ristrutturazione edilizia che comporta una modificazione della sagoma e delle superfici utili dell'edificio ai sensi dell'art. 10, comma primo, lett. c) d.P.R. citato.

Cassazione penale, sez. III, 24 ottobre 2008, n. 42892

Costituisce nuova costruzione l'intervento di ricostruzione di un rudere, in quanto il risanamento conservativo, ed in genere gli interventi di ristrutturazione con o senza demolizioni, devono essere contestualizzati temporalmente nell'ambito di un intervento

La ristrutturazione edilizia in Lombardia

Sondrio, 27 maggio 2010

unitario volto nel suo complesso alla conservazione di un edificio che deve essere esistente e strutturalmente identificabile al momento di inizio dei lavori.

Cassazione penale , sez. III, 21 ottobre 2008, n. 42521

In tema di reati edilizi, anche dopo le modifiche apportate dal d.lg. 27 dicembre 2002, n. 301 all'art. 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricomprendono anche la demolizione e la ricostruzione del preesistente manufatto purché vi sia identità dell'area di sedime e ne rimangano inalterate la volumetria e la sagoma, configurandosi, diversamente, un intervento di "nuova costruzione".

Cassazione penale , sez. III, 08 aprile 2008, n. 28212

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, si differenziano sia dalla manutenzione straordinaria in quanto non sono vincolati al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, sia dal restauro e risanamento conservativo, che consente soltanto variazioni d'uso compatibili con l'edificio conservato.

Cassazione penale , sez. III, 13 gennaio 2006, n. 20776

L'entrata in vigore dell'art. 1 comma 6 l. 21 dicembre 2001 n. 443, poi superato, a far data dal 30 giugno 2003, dall'analogo disposto dell'art. 22 d.P.R. n. 380 del 2001 (t.u. dell'edilizia), ha consentito la effettuazione, previa semplice denuncia di inizio di attività in alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, delle ristrutturazioni comprensive di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma, ma non ha sottratto al regime concessorio le opere di ristrutturazione di un preesistente fabbricato che abbiano comportato la modificazione dei prospetti. Queste ultime integrano il reato in caso di mancato conseguimento della concessione edilizia, ai sensi dell'art. 44 comma 1 lett. b) d.P.R. n. 380 del 2001, e, se relative a fatti antecedenti all'entrata in vigore del t.u. dell'edilizia, sono punibili, ex art. 2 comma 3 c.p., in base alle sanzioni poste dalla l. n. 47 del 1985, più favorevole. (In motivazione la Corte ha specificato che gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 31 lett. d) l. 5 agosto 1978 n. 457, qualora abbiano comportato la modificazione dei prospetti, non sono stati sottratti al regime concessorio a differenza di quanto verificatosi, per effetto degli art. 48 l. n. 457 cit. e 7 d.l. 23 gennaio 1982 n. 9, per le opere di manutenzione straordinaria di cui alla precedente lett. b), degli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lett. c), nonché delle opere interne, assoggettate, dall'art. 26 l. n. 47 del 1985 e 4 d.l. 5 ottobre 1993 n. 398 e successive modifiche, alla sola denuncia di inizio attività purché non comportassero modifiche dei prospetti).

Cassazione penale , sez. V, 26 aprile 2005, n. 23668

3) Fattispecie in materia di ristrutturazione

Ampliamento vano finestra

L'ampliamento di vano-finestra non rientra nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, né di restauro o risanamento conservativo (i quali presuppongono, ai sensi dell'art. 3, lett. b-c) , d.P.R. n. 380/2001, la sostituzione o la conservazione di elementi - anche strutturali - degli edifici, che siano comunque preesistenti, ovvero l'inserimento di elementi nuovi, che abbiano tuttavia carattere accessorio), ma nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lett. c) del comma 1 dell'art. 10, d.P.R. n. 380/2001, dal momento che realizza un'oggettiva trasformazione della facciata del palazzo mediante la sostituzione e l'inserimento di elementi, nonché la modifica di altri.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 19 febbraio 2009, n. 895

L'ampliamento di vano-finestra non rientra nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria, né di restauro o risanamento conservativo (i quali presuppongono, ai sensi dell'art. 3, lett. b-c) d.P.R. n. 380/01, la sostituzione o la conservazione di elementi - anche strutturali - degli edifici, che siano comunque preesistenti, ovvero l'inserimento di elementi nuovi, che abbiano tuttavia carattere accessorio), ma nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera c) del comma primo dell'articolo 10 d.P.R. n. 380/01, dal momento che realizza un'oggettiva trasformazione della facciata del palazzo mediante la sostituzione e l'inserimento di elementi, nonché la modifica di altri.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 29 gennaio 2009, n. 505

Apertura di porte e finestre

L'apertura di porte e finestre non rientra fra gli interventi di manutenzione straordinaria e, in quanto opere non di mero ripristino bensì modificatrici dell'aspetto degli edifici, vanno ricomprese fra quelle di ristrutturazione edilizia per la cui realizzazione è necessario il rilascio della concessione edilizia.

T.A.R. Basilicata Potenza, 03 marzo 2007, n. 135

Balconi

La realizzazione di un balcone con conseguente modifica del prospetto del fabbricato cui accede costituisce opera di ristrutturazione edilizia esterna; intervento che esige, ai sensi dell'art. 10 comma 1, lett. c), d.P.R. n. 380 del 2001, il titolo abilitativo del permesso a costruire, congiuntamente, nelle aree soggette a disciplina vincolistica, all'autorizzazione paesistica.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 26 giugno 2009, n. 3526

La realizzazione di un balcone con conseguente modifica del prospetto del fabbricato cui accede costituisce opera di ristrutturazione edilizia esterna; intervento che esige, ai sensi dell'art. 10 comma 1, lett. c), d.P.R. n. 380 del 2001, il titolo abilitativo del permesso a costruire, congiuntamente, nelle aree soggette a disciplina vincolistica, all'autorizzazione paesistica.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 21 agosto 2008, n. 9951

Chiusura di logge e balconi

Interventi edilizi consistenti nella chiusura di balconi, logge, terrazze, e nella loro trasformazione in verande, sono ascrivibili alla categoria della ristrutturazione edilizia, che necessita di apposita concessione (ora permesso di costruire), per cui la realizzazione di siffatti interventi senza titolo edilizio legittima perciò solo l'ordine di demolizione, ferma restando l'ammissibilità (astratta) di una sanatoria.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 06 settembre 2007, n. 5768

Condono edilizio

Quando la demolizione e la successiva ricostruzione di un manufatto non danno luogo alla fedele riedificazione del precedente manufatto per sagoma, superficie e volume, non si è in presenza di ristrutturazione edilizia, bensì di nuova costruzione, per cui è necessario il rilascio di apposito titolo edilizio: è quindi legittima l'archiviazione della domanda di condono relativa al primo fabbricato, essendo effettivamente venuta meno la stessa opera per cui si riferiva la richiesta.

Consiglio Stato, sez. IV, 24 dicembre 2008, n. 6550

Ai sensi dell'art. 2 comma 53 l. 23 dicembre 1996 n. 662, la modifica della destinazione d'uso con o senza opere, anche se in difformità dalle previsioni urbanistiche, rientra nella tipologia 4 (opere di ristrutturazione edilizia e opere che abbiano determinato mutamento di destinazione d'uso) e non nella tipologia 1 della tabella allegata alla l. 28 febbraio 1985 n. 47.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 28 gennaio 2008, n. 225

Crollo per cause naturali ante opere / in corso d'opera

Ove un edificio pervenga ad una integrale demolizione, anche per cause naturali, dopo che per esso era stata rilasciata una concessione edilizia di ristrutturazione, questa perde la propria efficacia perché non esiste più l'edificio da ristrutturare, e per la costruzione del nuovo edificio occorre un diverso titolo abilitativo; peraltro, qualora la demolizione avvenga accidentalmente

per l'imprevedibile grado di fatiscenza di strutture preesistenti e mentre una ristrutturazione edilizia è già in atto, e cioè durante un intervento inteso a conservare il fabbricato, essa non preclude il rilascio di una successiva concessione di ristrutturazione, che consenta il ripristino della sagoma e dei volumi preesistenti.

Consiglio Stato , sez. IV, 16 aprile 2010 , n. 2175

Demolizione e ricostruzione con volume inferiore

Deve ritenersi illegittimo il titolo edilizio relativo ad un intervento edilizio di ristrutturazione che contempra demolizione e ricostruzione, laddove il nuovo edificio, pur caratterizzato da una volumetria inferiore, non rispetti le caratteristiche strutturali di quello demolito, per quanto attiene l'altezza ed il numero dei piani.

Consiglio Stato , sez. V, 30 agosto 2006, n. 5061

Demolizione e ricostruzione integrale

Nella nozione di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 31 co. 1 lett. d) L. n. 457/78, vanno ricomprese anche le ipotesi di totale demolizione e ricostruzione del fabbricato, a condizione che la ricostruzione porti alla realizzazione di un edificio sostanzialmente identico a quello preesistente, per sagoma, volume, superficie e caratteristiche tipologiche, potendosi giustificare la parziale diversità solo con riferimento ad elementi costitutivi secondari e tali comunque in concreto da non comportare una significativa alterazione strutturale o estetica. Anche ai sensi della nuova normativa di cui al D.P.R. n. 380/01 (art. 3 co. 1 lett. d), rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia gli interventi volti alla trasformazione dell'edificio che portino alla realizzazione di un edificio anche in tutto o in parte diverso dal precedente, attraverso la demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei limiti di volumetria e di sagoma, oltre che ovviamente delle caratteristiche strutturali e tipologiche fondamentali e necessarie ad assicurare una continuità con la situazione preesistente. Tutte le volte in cui tali limiti non vengano rispettati, l'intervento non può che ricondursi nell'ambito della previsione di cui alla successiva lettera e) della norma citata (nuova costruzione).

T.A.R. Puglia, Bari, Sez. II, 23 novembre 2009, n. 2898

La trasformazione dell'edificio preesistente, finalizzata al suo recupero funzionale, può essere compiuta anche mediante la demolizione radicale e la ricostruzione fedele di parti rilevanti del manufatto, specie quando ciò risulti più conveniente sotto il profilo tecnico od economico, e questa possibilità può essere allargata alle ipotesi di totale demolizione e ricostruzione dell'edificio, purché il nuovo edificio corrisponda pienamente a quello preesistente.

T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 10 aprile 2009, n. 990

Demolizione e ricostruzione integrale in Lombardia (l.r. 12/2005)

In caso di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, lo spostamento di volumetria non può, dunque, ritenersi ammissibile – pena lo sconfinamento nella differente ipotesi della nuova costruzione – laddove vada ad incidere sul requisito della identità di sagoma, superfici e volumi richiesto dall'art. 3, d.P.R. n. 380/2001.

Il T.U. dell'edilizia ha ricompreso tra gli interventi di ristrutturazione edilizia “quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”. L'art. 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301 ha modificato l'art. 3, in parte qua, eliminando la locuzione “fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche di materiali a quello preesistente” e l'ha sostituita con l'espressione “ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente” (art. 1, lett. a). Anche escludendo il superato criterio della fedele ricostruzione, esigenze di interpretazione logico-sistematica della nuova normativa inducono tuttavia a ritenere che la ristrutturazione edilizia, per essere tale e non finire per coincidere con la nuova costruzione, debba conservare le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente e la successiva ricostruzione dell'edificio debba riprodurre le precedenti linee fondamentali quanto a sagoma, superfici e volumi (fra le tante Cons. Stato, sez. IV, 18 marzo 2008, n. 1177).

T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 2 dicembre 2009, n. 5268

La ristrutturazione « pesante » ben può comportare, ai sensi dell'art. 10, testo unico, la trasformazione dell'organismo preesistente, ma non postula la sua demolizione integrale; laddove, invece, vi sia demolizione integrale seguita da ricostruzione, l'intervento in tanto è assimilabile ad una ristrutturazione in quanto la ricostruzione sia fedele, si mantenga cioè nei limiti dell'organismo originario, come si evince dall'art. 3, primo comma, lettera d), dello stesso testo unico.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 09 giugno 2009, n. 3939

Dismissione del patrimonio degli enti locali

Ai sensi dell'art. 26 del d.l. 269 del 2003 (in tema della cd. cartolarizzazione dei beni pubblici) la possibilità di considerare « non di pregio », con conseguente titolo alla riduzione del corrispettivo nella misura del 30% rispetto al valore di mercato, l'immobile posto nel centro storico è condizionata alla necessaria compresenza di due elementi, cioè, lo stato di degrado e la necessità di interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, tenendo presente che la sola situazione di vetustà o anche di fatiscenza in cui può versare l'immobile (che secondo l'id quod plerumque accidit può richiedere più o meno interventi

urgenti di adeguamento degli impianti, di rifacimento degli intonaci interni e delle facciate ecc., ma che non preclude una dignitosa e sicura abitazione), non può assimilarsi ai suddetti interventi .

Consiglio Stato , sez. VI, 10 settembre 2008, n. 4320

In tema di dismissione del patrimonio immobiliare delle amministrazioni pubbliche, per effetto delle modifiche introdotte dall'articolo 26 del decreto-legge 30 settembre 2003 n. 269 (convertito in legge 24 novembre 2003 n. 326), non possono essere considerati immobili di pregio, anche se ubicati nel centro storico, solo quelli che si trovano in stato di degrado e per i quali sono necessari interventi di restauro e di risanamento conservativo, ovvero di ristrutturazione edilizia. Ne consegue che non è sufficiente la sussistenza di uno solo dei due elementi per escludere il pregio dell'immobile, in quanto la congiunzione « e » presente nel citato articolo 26 costituisce inequivocabile riscontro della necessaria presenza dei due elementi.

Consiglio Stato , sez. VI, 07 agosto 2008, n. 3899

Distanza temporale tra demolizione e ricostruzione

Ai sensi dell'art. 31 lett. d), l. 5 agosto 1978 n. 457, il concetto di ristrutturazione edilizia comprende anche la demolizione seguita dalla fedele ricostruzione del manufatto, purché tale ricostruzione assicuri la piena conformità di sagoma, volume e superficie fra il vecchio e il nuovo manufatto e venga comunque effettuata in un tempo ragionevolmente prossimo a quello della demolizione.

Consiglio Stato , sez. IV, 18 marzo 2008, n. 1177 (conferma Tar Lazio, Roma, sez. II, 13 giugno 2006 n. 4507).

Distanze

Le norme in tema di distanze contenute negli strumenti urbanistici sopravvenuti disciplinano le nuove costruzioni e non riguardano affatto, in mancanza di contraria espressa e specifica previsione, gli interventi di ristrutturazione che osservano le distanze preesistenti fra edifici limitrofi.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 13 ottobre 2006, n. 1209

Nell'ambito delle opere edilizie, la semplice "ristrutturazione" si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano (e, all'esito degli stessi, rimangano inalterate) le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, mentre è ravvisabile la "ricostruzione" allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria

demolizione, dette componenti, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria, né delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro. In presenza di tali aumenti, si verte, invece, in ipotesi di "nuova costruzione", da considerare tale, ai fini del computo delle distanze rispetto agli edifici contigui come previste dagli strumenti urbanistici locali, nel suo complesso, ove lo strumento urbanistico rechi una norma espressa con la quale le prescrizioni sulle maggiori distanze previste per le nuove costruzioni siano estese anche alle ricostruzioni, ovvero, ove una siffatta norma non esista, solo nelle parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario.

Cassazione civile, sez. II, 27 aprile 2006, n. 9637

Poiché nel concetto di ristrutturazione rientrano anche le opere di totale demolizione e di fedele ricostruzione di un edificio, ove la ricostruzione assicuri la piena conformità di sagoma, di volume e di superficie tra il vecchio ed il nuovo fabbricato, sono illegittime le Norme tecniche di attuazione di un comune che impongono il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade laddove gli interventi di ristrutturazione edilizia siano attuati mediante demolizione e ricostruzione, perché in tal modo si impedisce nella sostanza la ricostruzione fedele del preesistente edificio.

T.A.R. Abruzzo Pescara, 11 marzo 2004, n. 266

Il riattamento di un sottotetto di edificio esistente, con rialzo del medesimo, non costituisce realizzazione di un nuovo edificio, ma ristrutturazione dell'esistente. Ne consegue che non trova applicazione la disciplina delle distanze dai confini e non esistono potenziali controinteressati, e che il recupero del sottotetto va considerato ristrutturazione ex art. 3, comma 2, della l. reg. Lombardia, 15 luglio 1996, n. 15, anche se comporta un aumento dell'altezza dell'edificio.

T.A.R. Lombardia Brescia, 18 settembre 2002, n. 1176

La demolizione e ricostruzione di un edificio rientra nel concetto di ristrutturazione edilizia allorché ricorrono i seguenti presupposti: sostituzione di elementi strutturali quali le pareti perimetrali, ricostruzione nel medesimo sito, cubatura identica salvo gli scostamenti di modesto rilievo correlati alla c.d. "tolleranza di cantiere" (variazione nel limite del 3% rispetto alle precedenti dimensioni per cubatura altezze, distanze ecc.).

T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 12 dicembre 2001, n. 2400 (id. T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 05 dicembre 2001, n. 2203)

Nell'ambito delle opere edilizie, va tenuta distinta la semplice ristrutturazione, che si verifica ove gli interventi abbiano interessato un edificio del quale sussistano, ed, all'esito degli stessi, rimangano inalterate le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, sicché le modificazioni siano solo interne, dalla ricostruzione, ravvisabile allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, ed, in particolare, senza aumenti nè della volumetria, nè delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro. In presenza di tali aumenti, si verte, invece, in ipotesi di nuova costruzione, da considerare tale, ai fini del computo delle distanze rispetto agli edifici contigui come previste dagli strumenti urbanistici locali, nel suo complesso, ove lo strumento urbanistico rechi una norma espressa con la quale le prescrizioni sulle maggiori distanze previste per le nuove costruzioni siano estese anche alle ricostruzioni, ovvero, ove una siffatta norma non esista, solo nelle parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario.

Cassazione civile, sez. II, 26 ottobre 2000, n. 14128

Le limitazioni contenute nell'art. 19 legge n. 765 del 1967 e nel d.m. 1 aprile 1968 n. 1404 in tema di distanze legali delle costruzioni dal ciglio stradale, mentre non possono essere applicate in caso di interventi di semplice restauro e risanamento volti alla conservazione degli elementi strutturali, tipologici e formali dell'edificio, sono invece operanti in caso di ristrutturazione o di ricostruzione dal momento che, intervenendo sull'immobile in modo consistente e tale da modificarlo in tutto od in parte, si devono necessariamente osservare le limitazioni imposte allo "ius aedificandi" nell'interesse pubblico.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 12 maggio 1990, n. 356

Esenzione dagli oneri di urbanizzazione

L'art. 9, l. n. 10 del 1977 prevede l'esenzione dal pagamento degli oneri di costruzione, contemplando alcune specifiche ipotesi, fra le quali quelle degli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20 per cento, di edifici unifamiliari (lettera d). Non rientra in quest'ultima fattispecie, l'intervento edilizio comprendente tre unità abitative sia pur riconducibili alla proprietà ad uno o a più soggetti.

T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 13 marzo 2008, n. 472

La finalità dell'art. 9, l. 28 gennaio 1977 n. 10, secondo cui il contributo per spese di urbanizzazione e costo di costruzione non è dovuto per gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20

per cento, di edifici unifamiliari, è quella esentare dal contributo concessorio ogni intervento edilizio sugli edifici esistenti destinati all'abitazione di un solo nucleo familiare, sull'evidente presupposto che lo hanno già scontato o ne erano comunque esenti al momento della realizzazione, esonerando anche l'eventuale loro ampliamento, purché contenuto nella percentuale sopra indicata.

T.A.R. Marche Ancona, sez. I, 31 gennaio 2007, n. 8

Ai sensi dell'art. 17, 3 comma, lett. B) del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è soggetto agli oneri di concessione edilizia il permesso di costruire, se gli interventi di restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione mutano la destinazione d'uso del fabbricato preesistente, anche se l'incremento di superficie e volume è inferiore al 20 per cento.

T.A.R. Marche Ancona, sez. I, 17 marzo 2006, n. 92

Fedeltà della ricostruzione

L'elemento che contraddistingue la ristrutturazione dalla nuova edificazione deve rinvenirsi nella già avvenuta trasformazione del territorio, mediante una edificazione di cui si conservi la struttura fisica, (sia pure con la sovrapposizione di un « insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente ») ovvero la cui stessa struttura fisica venga del tutto sostituita, ma - in quest'ultimo caso - con ricostruzione, se non « fedele » comunque rispettosa della volumetria e della sagoma della costruzione preesistente.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 02 dicembre 2009, n. 5268

Frazionamento di singole unità abitative

Ai sensi dell'art. 31, lett. h), l. n. 457 del 1978 l'applicazione delle tariffe previste per gli interventi di manutenzione straordinaria è possibile esclusivamente per le opere di accomodamento e vera e propria manutenzione di carattere straordinario che non alterino la consistenza fisica delle singole unità abitative; invero ciò non accade in caso di frazionamento in due unità abitative dell'unità originaria, realizzandosi una struttura edilizia qualitativamente diversa dalla precedente cui si applicano le tariffe previste per gli interventi di ristrutturazione.

T.A.R. Toscana Firenze, sez. III, 22 gennaio 2007, n. 62

Incrementi volumetrici

Gli interventi comportanti incrementi volumetrici, anche interni, rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e sono pertanto assoggettati a permesso di costruire ex artt. 3 comma 1, lett. d), e 10, d.P.R. n. 380 del 2001, non potendo configurarsi né come manutenzione straordinaria, né come restauro o risanamento conservativo.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 06 novembre 2007, n. 10674

Interventi su fabbricati abusivi

Il regime della d.i.a. non è applicabile a lavori edilizi che interessino manufatti abusivi che non siano stati sanati né condonati, in quanto gli interventi ulteriori - sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche - ripetono le caratteristiche di illegittimità dall'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 07 novembre 2008, n. 19372

I lavori edilizi che riguardano manufatti abusivi non sanati né condonati non sono assoggettabili al regime della d.i.a. poiché gli interventi ulteriori (sia pure riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche) ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente.

Cassazione penale, sez. III, 24 ottobre 2008, n. 45070

Legittimazione alla richiesta (stabile condominiale)

Anche l'amministratore di un condominio, se e quando munito di specifici poteri a lui conferiti dai singoli condomini, può richiedere il rilascio di una concessione edilizia in quanto la legge non esclude che i soggetti titolati possano avvalersi di altri soggetti, regolarmente incaricati secondo le regole generali per esercitare il loro diritto. Ciò può facilmente verificarsi nell'ipotesi di lavori di ristrutturazione di uno stabile condominiale per i quali è richiesta la concessione edilizia o nel caso di demolizione e successiva ricostruzione di un edificio condominiale.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 03 settembre 2008, n. 10036

Modifiche volumetriche

Gli interventi comportanti incrementi volumetrici, anche interni, rientrano nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e sono pertanto assoggettati a permesso di costruire ex artt. 3 comma 1, lett. d), e 10, d.P.R. n. 380 del 2001, non potendo configurarsi né come manutenzione straordinaria, né come restauro o risanamento conservativo.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 06 novembre 2007, n. 10674

In materia edilizia, le "modifiche volumetriche" previste dall'art. 10 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 per le attività di ristrutturazione edilizia (assentibili, a scelta dell'interessato, o con permesso di costruire o con D.I.A.) devono consistere in diminuzioni o trasformazioni dei volumi preesistenti ovvero in incrementi volumetrici modesti, tali da non configurare apprezzabili aumenti di volumetria. (In motivazione la Corte, nell'enunciare il predetto principio, ha ulteriormente precisato che qualora si ammettesse la possibilità di un sostanziale ampliamento dell'edificio, verrebbe meno la linea di distinzione tra la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione).

Cassazione penale, sez. III, 26 ottobre 2007, n. 47046

È illegittimo un diniego di sanatoria opposto ad un intervento di ristrutturazione che comporti il recupero, con diversa destinazione d'uso, di un locale già adibito a rimessa, in quanto tale intervento non è tale da determinare ex novo un aumento di volumetria.

T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 25 ottobre 2007, n. 3053

Momento identificante la legittimità del manufatto

Ai fini della conformità urbanistica della ristrutturazione edilizia - laddove realizzata mediante ricostruzione dell'edificio demolito ed il mantenimento di tutti i parametri urbanistico edilizi preesistenti quali la volumetria, la sagoma, l'area di sedime ed il numero delle unità immobiliari - il parametro di riferimento è rappresentato dalla disciplina vigente all'epoca della realizzazione del manufatto come attestata dal titolo edilizio e non da quella sopravvenuta al momento della esecuzione dei lavori di ristrutturazione dovendosi fare salvo, in capo all'interessato, il diritto acquisito al mantenimento, conservazione e ristrutturazione dell'immobile esistente giacché la legittimazione urbanistica del manufatto da demolire si trasferisce su quello

T.A.R. Lombardia, Milano, Sez. IV, 22 aprile 2010, n. 1133

Mutamento di destinazione d'uso

In materia edilizia, le opere interne e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come pure quelli di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, necessitano del preventivo rilascio del permesso di costruire ogni qual volta comportino mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e, qualora debbano essere realizzati nei centri storici, anche nel caso in cui comportino mutamento di destinazione d'uso all'interno di una categoria omogenea.

T.A.R. Sardegna Cagliari, sez. II, 06 ottobre 2008, n. 1822

In caso di intervento edilizio integrante un mutamento di destinazione d'uso con rilevanti opere ne consegue la sottoposizione a titolo edilizio per ristrutturazione.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 29 novembre 2007, n. 1988

Mutamento di sagoma, prospetti, superfici

L'art. 1 del decreto legislativo 27 dicembre 2002, n. 301 ha modificato l'art. 3 del D.P.R. n.380 del 2001, in tema di ristrutturazione edilizia, eliminando la locuzione "fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche di materiali a quello preesistente" e l'ha sostituita con l'espressione "ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente" (art. 1, lett. a). Appare pertanto evidente che la nuova costruzione debba conservare le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente e la successiva ricostruzione dell'edificio debba riprodurre le precedenti linee fondamentali quanto a sagoma, superfici e

T.A.R. Puglia, Lecce, sez. III, 3 febbraio 2010, n. 438

Nel caso in cui la sagoma, i prospetti e le superfici dell'immobile in questione risultino essere stati mutati, essendo invece rimasto quasi invariato il volume, cosicché ne risulti un manufatto assai differente da quello preesistente, non può pertanto applicarsi la nozione di ristrutturazione, apparendo invece più confacente la fattispecie che ha riguardo alla nuova costruzione.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 25 luglio 2008, n. 1543

La nozione di ristrutturazione non può giungere a prevedere ogni tipo di modificazione indicata dall'art. 10 d.P.R. n. 380 del 2001, così come modificato dall'art. 1 d.lg. n. 301 del 2002, essendo necessario conservare un'identificabile linea distintiva tra le nozioni di ristrutturazione e nuova costruzione, potendo con ciò riferirsi solo a taluna delle modifiche enumerate dalla norma citata (nella specie: creazione di un organismo differente dal preesistente, con modificazione della sagoma, dei prospetti e delle superfici dell'immobile).

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 25 luglio 2008, n. 1543

Nozione

Per ristrutturazione deve intendersi un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, ivi compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione, ma con la stessa volumetria, sagoma ed area di sedime preesistenti.

T.A.R. Umbria Perugia, 23 luglio 2009, n. 437

La ristrutturazione edilizia in Lombardia

Sondrio, 27 maggio 2010

Fra gli interventi edilizi soggetti a previo rilascio del permesso di costruire l'art. 10 comma 1, lett. c), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 ricomprende gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che determinino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Consiglio Stato, sez. V, 29 gennaio 2009, n. 498

Nell'ambito delle opere edilizie, la semplice "ristrutturazione" si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano (e, all'esito degli stessi, rimangano inalterate) le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, mentre è ravvisabile la "ricostruzione" allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria, né delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro. In presenza di tali aumenti, si verte, invece, in ipotesi di "nuova costruzione", da considerare tale, ai fini del computo delle distanze rispetto agli edifici contigui come previste dagli strumenti urbanistici locali, nel suo complesso, ove lo strumento urbanistico rechi una norma espressa con la quale le prescrizioni sulle maggiori distanze previste per le nuove costruzioni siano estese anche alle ricostruzioni, ovvero, ove una siffatta norma non esista, solo nelle parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario.

Cassazione civile, sez. II, 27 aprile 2006, n. 9637

Nozione secondo i regolamenti locali

In tema di reati edilizi, in base alla regola della prevalenza degli interventi "definiti" su quelli previsti dagli strumenti urbanistici, deve escludersi che un intervento qualificato come di "nuova costruzione" ai sensi del comma primo dell'art. 3 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, possa essere degradato ad intervento di "ristrutturazione edilizia" dallo strumento urbanistico. (Fattispecie in materia di sequestro preventivo di un manufatto già esistente, oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione con alterazioni planovolumetriche e definito di "ristrutturazione edilizia" da un piano demaniale comunale, in contrasto con la formula definitoria dettata dall'art. 3 del citato d.P.R.).

Cassazione penale, sez. III, 08 aprile 2008, n. 28212

I regolamenti comunali non possono qualificare come ristrutturazione un intervento che non rientra nella tipologia divisa nel t.u. 6 giugno 2001 n. 380 e, quindi, non possono escludere dalla definizione tipi di intervento che invece vi rientrano.

Consiglio Stato, sez. IV, 11 aprile 2007, n. 1669 (conferma Tar Veneto, sez. I, 3 febbraio 2005 n. 397)

Oneri di urbanizzazione

È legittima la delibera in cui vengono equiparati gli oneri per gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione a quelli previsti per gli interventi di nuova costruzione, in misura doppia rispetto a quella prevista per gli interventi di ristrutturazione. L'entità degli oneri di urbanizzazione è correlata alla variazione del carico urbanistico, sicché è ben possibile che un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione possa comportare aggravii di carico urbanistico identici a quelli derivanti da nuove costruzioni. Un intervento di ristrutturazione globale di un edificio, attuato mediante demolizione e ricostruzione porta, invero, alla realizzazione di un organismo edilizio sostanzialmente nuovo: non appare quindi illogico ritenere che un intervento così radicale determini, di regola, un incremento del carico urbanistico pari a quello legato alla realizzazione di una nuova costruzione.

T.A.R. Lombardia Brescia, 21 luglio 2009, n. 4455

Sulla base del generale principio che correla gli oneri di urbanizzazione al carico urbanistico, costituisce intervento di ristrutturazione edilizia comportante il pagamento di tale contributo la divisione ed il frazionamento di un'unità immobiliare in due o più unità qualora, a seguito di tale operazione e stante l'autonoma utilizzabilità delle stesse, si realizzi un aumento del carico urbanistico.

T.A.R. Emilia Romagna Parma, sez. I, 15 luglio 2008, n. 352

In base all'art. 3, l. n. 10 del 1977, la concessione edilizia, ora permesso di costruire, comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione ed al costo di costruzione e tale obbligo è esteso, ex art. 9 della legge, agli interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione che comportino aumento delle superfici e mutamento delle destinazioni d'uso: ai fini della riliquidazione degli oneri di urbanizzazione, costituisce legittimo presupposto la sussistenza di un eventuale maggior carico urbanistico provocato dall'intervento eseguito in un fabbricato già autorizzato ed, in tale ambito, non deve tenersi conto esclusivamente di ristrutturazioni generali e globali di un edificio con necessari interventi esterni ed interni, ma anche di ristrutturazioni che comunque trasformino la realtà strutturale e la fruibilità urbanistica dell'immobile, con la connessa necessità di sottoporre le relative concessioni al pagamento dei contributi riferiti all'avvenuta oggettiva rivalutazione

dell'immobile e funzionali a sostenere il carico socio-economico che la realizzazione comporta sotto il profilo urbanistico.

T.A.R. Emilia Romagna Bologna, sez. I, 21 marzo 2008, n. 1109

Costante giurisprudenza ha affermato che il contributo per oneri di urbanizzazione ha funzione sostitutiva delle opere di urbanizzazione e quindi assolve alla funzione di ridistribuire i costi sociali delle relative opere facendole gravare sui soggetti che ne usufruiscono. L'entità degli oneri è correlata alla variazione del carico urbanistico, sicché è ben possibile che un intervento di ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso possa comportare aggravii di carico urbanistico e quindi l'obbligo della relativa corresponsione degli oneri (si veda Consiglio di Stato, sez. V, n. 120 del 1991); al contrario è altrettanto possibile che in caso di mutamento di destinazione d'uso nell'ambito della stessa categoria urbanistica, faccia seguito un maggior carico urbanistico indotto dalla realizzazione di quanto assentito e correlativamente siano dovuti gli oneri accessori (Tar Lombardia, Milano, sez. II, n. 4502 del 2003). In sostanza, il mero riferimento al passaggio tra una destinazione all'altra nell'ambito della stessa categoria urbanistica non implica automaticamente la non dovutezza degli oneri, dovendosi accertare se non vi sia stato effettivamente mutamento del carico urbanistico.

T.A.R. Lazio Roma, sez. II, 14 novembre 2007, n. 11213

Oneri (equiparazione agli interventi nuova costruzione)

È legittima la delibera in cui vengono equiparati gli oneri per gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione a quelli previsti per gli interventi di nuova costruzione, in misura doppia rispetto a quella prevista per gli interventi di ristrutturazione. L'entità degli oneri di urbanizzazione è correlata alla variazione del carico urbanistico, sicché è ben possibile che un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione possa comportare aggravii di carico urbanistico identici a quelli derivanti da nuove costruzioni. Un intervento di ristrutturazione globale di un edificio, attuato mediante demolizione e ricostruzione porta, invero, alla realizzazione di un organismo edilizio sostanzialmente nuovo: non appare quindi illogico ritenere che un intervento così radicale determini, di regola, un incremento del carico urbanistico pari a quello legato alla realizzazione di una nuova costruzione.

T.A.R. Lombardia Brescia, 21 luglio 2009 , n. 4455

Oneri (elemento temporale di riferimento)

Gli oneri concessori vanno calcolati facendo riferimento non alla destinazione d'uso pregressa, ma alla destinazione d'uso risultante dalla ristrutturazione, una volta qualificato l'intervento in questione come ristrutturazione. Infatti, la funzione del contributo di costruzione sta nel fatto che la costruzione progettata partecipa alle utilità derivanti dalla presenza delle opere di

urbanizzazione già realizzate dal Comune e l'uso di queste ultime dà la giustificazione giuridica dell'"an debeatur", mentre le modalità dell'uso danno la ragione del "quantum debeatur". Pertanto, se il "quantum debeatur" è determinato dalle modalità attraverso cui l'edificio ristrutturato usa le opere di urbanizzazione già realizzate dall'autorità comunale, a tal fine non può che rilevare la destinazione d'uso conseguenza della ristrutturazione e non quella originaria, perché sarà la destinazione d'uso creata dalla ristrutturazione che concretamente insisterà sul territorio e sfrutterà le opere di urbanizzazione realizzate dall'autorità comunale.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 14 gennaio 2009, n. 93

Oneri (calcolo)

Appare legittimo l'operato del Comune che, in assenza di computo metrico estimativo delle opere di ristrutturazione, ha riferito gli oneri di urbanizzazione alla superficie reale interessata dall'intervento, applicando l'importo unitario al metro quadro, previsto dalle tabelle comunali per gli interventi di ristrutturazione, alla superficie dichiarata dalla ricorrente nell'istanza di condono.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 28 gennaio 2008, n. 225

Opere interne

Le opere interne e gli interventi di ristrutturazione edilizia, come pure quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria, ogniqualvolta comportino mutamento di destinazione d'uso tra categorie d'interventi funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e, qualora debbano essere realizzati nei centri storici, anche nel caso in cui comportino mutamento di destinazione d'uso all'interno di una categoria omogenea, come ad esempio quella industriale o residenziale, richiedono il permesso di costruire. Gli stessi interventi di ristrutturazione o manutenzione, comportanti modificazioni della destinazione d'uso nell'ambito di categorie omogenee, qualora siano realizzati fuori del centro storico richiedono solo la denuncia di inizio attività. Inoltre, la c.d. lottizzazione cd. materiale non presuppone necessariamente il compimento di opere su un suolo inedificato, ma può verificarsi anche attraverso la modificazione della destinazione d'uso di un edificio già esistente (Cass. sez. III, sentenza n.6990 del 2006).

Cassazione Penale, Sez. III, 13 maggio 2009, Sentenza n. 20149

Realizzazione di soppalco

La realizzazione di un soppalco non rientra nell'ambito degli interventi di restauro o risanamento conservativo (i quali presuppongono, ai sensi dell'art. 3, lett. c) D.P.R. n. 380/01, la conservazione di elementi, anche strutturali, degli edifici, che siano comunque preesistenti, ovvero l'inserimento di elementi nuovi, che abbiano tuttavia carattere accessorio), ma nel

novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera c) del comma primo dell'articolo 10 d.P.R. n. 380/01, dal momento che determina una modifica della superficie utile dell'appartamento, con conseguente aggravio del carico urbanistico

T.A.R. Sicilia, Palermo, Sez. II, 18 febbraio 2010, n. 1953

La realizzazione di un soppalco non rientra nell'ambito degli interventi di restauro o risanamento conservativo (i quali presuppongono, ai sensi dell'art. 3, lett. c) D.P.R. n. 380/01, la conservazione di elementi, anche strutturali, degli edifici, che siano comunque preesistenti, ovvero l'inserimento di elementi nuovi, che abbiano tuttavia carattere accessorio), ma nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera c) del comma primo dell'articolo 10 d.P.R. n. 380/01, dal momento che determina una modifica della superficie utile dell'appartamento, con conseguente aggravio del carico urbanistico.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 28 novembre 2008, n. 20563

Ricostruzione di un fabbricato in rovina

La ricostruzione di un fabbricato, rovinato da molto tempo e del quale residuavano, al momento della presentazione dell'istanza di ristrutturazione da parte del privato, solo piccole frazioni dei muri, di per sé inidonee a definire l'esatta volumetria preesistente, costituisce vera e propria costruzione "ex novo" e non già ristrutturazione, né tampoco mero restauro o risanamento conservativo e, come tale, è soggetta a concessione edilizia secondo le regole urbanistiche vigenti al momento dell'istanza del privato, e non già a quelle esistenti all'epoca in cui fu realizzato il manufatto originario, in quanto l'effetto ricostruttivo perseguito mira non già a conservare o, se del caso, a consolidare un edificio comunque definito nelle sue dimensioni, né alla sua demolizione e fedele ricostruzione, bensì a realizzarne uno del tutto nuovo e diverso.

Tribunale Chieti, 02 gennaio 2009, n. 2

Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia costituiscono interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e, in quanto tali, postulano necessariamente la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare o risanare, ossia di un organismo edilizio dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura; pertanto, la ricostruzione su ruderi o su di un edificio già da tempo demolito (anche in parte) o diroccato deve essere assentita non come intervento di recupero, ma con concessione edilizia di nuova opera, anche qualora l'intervento proposto preveda il mantenimento (in luogo della completa rimozione) delle residue parti murarie della vecchia struttura edilizia.

T.A.R. Sardegna Cagliari, sez. II, 17 giugno 2008, n. 1213

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ma anche di demolizione e di successiva ricostruzione, presuppongono sempre che i relativi lavori siano riferiti ad un edificio esistente, ossia che esista un organismo edilizio, seppur non necessariamente abitato o abitabile, connotato nei suoi connotati essenziali, dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da consentire la sua fedele ricostruzione, mentre non possono essere ammessi tali interventi nei confronti di ruderi o resti di edifici da tempo demoliti, attesa la mancanza di elementi sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare, in cui si configura un intervento di nuova costruzione, assoggettato ai limiti stabiliti dalla vigente disciplina urbanistica. Da quanto precede consegue che gli interventi di demolizione sono ammissibili nei limiti dello stato fisionomico attuale del fabbricato, senza alcuna possibilità di recupero di parti strutturali che, anche se originariamente esistenti, sono successivamente venute meno per qualsiasi evenienza. Pertanto, è legittimo l'operato della Amministrazione comunale che non assentisce un intervento di ripristino di un manufatto che, seppure in passato esistente, non è più identificabile né nella sua posizione né nelle dimensioni né nella volumetria, in quanto ormai del tutto privo degli elementi strutturali essenziali che lo possano ancora connotare come un edificio, essendo tale intervento correttamente individuabile quale ricostruzione integrale su diverso sedime e, quindi, una novella edificazione, autorizzabile nei soli limiti previsti dalle norme di piano.

T.A.R. Trentino Alto Adige Trento, 08 gennaio 2009, n. 3

Ricostruzione su area di « sottotetto termico non abitabile »

L'intervento che prevede la demolizione di un preesistente manufatto e la ricostruzione, su diversa area di sedime, di un altro radicalmente differente dal primo per sagoma, superficie e volume, non può essere inquadrato nella categoria della ristrutturazione edilizia; per quanto riguarda in particolare il calcolo del volume, l'opera progettata, impropriamente definita « sottotetto termico non abitabile », non può rientrare nella destinazione dichiarata né è suscettibile nel concetto di volume tecnico, che comprende esclusivamente le porzioni di fabbricato destinate ad ospitare impianti, legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dello stesso; in realtà, tenuto conto nella specie delle caratteristiche costruttive, della rilevante superficie (160 mq.) ed altezza media nonché della presenza di ampie balconate, esso integra piuttosto un nuovo organismo edilizio autonomamente utilizzabile, sostanziandosi in un piano di copertura oggettivamente suscettibile di uso abitativo; invero, ai fini della qualificazione di una costruzione, rilevano le caratteristiche oggettive della stessa, prescindendosi dall'intento dichiarato dal privato di voler destinare l'opera ad utilizzazioni più ristrette di quelle alle quali il manufatto potenzialmente si presta; in definitiva, viene in rilievo una nuova costruzione, secondo la definizione contenuta nell'art. 3, comma 1, lettera e. 1), del d.P.R. n. 380 del 2001 - che peraltro prevale sulle contrarie disposizioni degli strumenti

urbanistici generali e dei regolamenti edilizi, ai sensi del secondo comma dello stesso art. 3 - la cui cubatura, pertanto, va computata nel conteggio della volumetria complessiva.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 16 marzo 2009, n. 1461

Ridistribuzione di volumi

Rientrano nella nozione di "ristrutturazione edilizia" gli interventi edilizi che alterino, anche sotto il profilo della distribuzione interna, l'originaria consistenza fisica di un immobile e comportino altresì l'inserimento di nuovi impianti e la modifica e redistribuzione dei volumi, che non possono pertanto configurarsi né come manutenzione straordinaria, né come restauro o risanamento conservativo.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 14 maggio 2007, n. 3070

Sedime (rispetto)

In tema di reati edilizi, anche dopo le modifiche apportate dal d.lg. 27 dicembre 2002, n. 301 all'art. 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricomprendono anche la demolizione e la ricostruzione del preesistente manufatto purché vi sia identità dell'area di sedime e ne rimangano inalterate la volumetria e la sagoma, configurandosi, diversamente, un intervento di "nuova costruzione".

Cassazione penale, sez. III, 08 aprile 2008, n. 28212

Nella ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione integrale con successiva fedele ricostruzione di un nuovo fabbricato, disciplinata dall'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, il concetto di fedeltà della ricostruzione va ricondotto alla nozione di recupero, nel senso che l'opera, pur potendo costituire un organismo edilizio anche in tutto diverso, deve essere comunque materialmente riferibile al manufatto preesistente e non devono essere modificati né il sedime né i volumi.

T.A.R. Veneto Venezia, sez. II, 31 ottobre 2007, n. 3493

Soppalchi

La realizzazione di un soppalco non rientra nell'ambito degli interventi di restauro o risanamento conservativo (i quali presuppongono, ai sensi dell'art. 3, lett. c) D.P.R. n. 380/01, la conservazione di elementi, anche strutturali, degli edifici, che siano comunque preesistenti, ovvero l'inserimento di elementi nuovi, che abbiano tuttavia carattere accessorio), ma nel novero degli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui alla lettera c) del comma primo dell'articolo 10 d.P.R. n. 380/01, dal momento che determina una modifica della superficie utile dell'appartamento, con conseguente aggravio del carico urbanistico.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 28 novembre 2008, n. 20563

In ordine al titolo abilitativo per la realizzazione di soppalchi interni alle abitazioni occorre distinguere i casi nei quali, in relazione alla tipologia e alla dimensione dell'intervento, può essere sufficiente una denuncia di inizio di attività, dai casi nei quali occorre una vera e propria concessione edilizia, oggi permesso di costruire; deve infatti ritenersi sufficiente una d.i.a. nel caso in cui il soppalco sia di modeste dimensioni e al servizio della preesistente unità immobiliare mentre, viceversa, deve ritenersi necessario il permesso di costruire quando il soppalco sia di dimensioni non modeste e comporti una sostanziale ristrutturazione dell'immobile preesistente, ai sensi dell'art. 3 comma 1 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, comportando un incremento delle superfici dell'immobile e quindi anche un ulteriore possibile carico urbanistico.

T.A.R. Campania Napoli, sez. IV, 10 dicembre 2007, n. 15871

L'abuso consistente nella realizzazione di un soppalco ed opera accessoria realizzate all'interno di un locale ha natura di opera interna, priva di autonomia funzionale, inidonea a determinare modifiche alla sagoma e dei prospetti e perciò soggetta al regime della denuncia di inizio attività, poiché rientrando nell'accezione lata di "ristrutturazione edilizia". Di conseguenza, è sproporzionata la sanzione demolitoria adottata in relazione ad un simile abuso, in quanto eccessiva in riferimento ad opere edilizie abusive non necessitanti del titolo concessorio.

T.A.R. Campania Napoli, sez. VI, 11 aprile 2007, n. 3329

Sopraelevazione

Le opere edilizie, che hanno comportato la sopraelevazione di un nuovo piano, non possono considerarsi di ristrutturazione conservativa atteso che, comportando una modifica radicale delle caratteristiche tipologiche del preesistente edificio, vanno necessariamente annoverate nell'ambito della tipologia delle nuove costruzioni, per la cui realizzazione è necessario il previo rilascio del permesso di costruire.

Consiglio Stato, sez. IV, 20 luglio 2009, n. 4566

Ai fini dell'individuazione della tipologia di un intervento edilizio, il concetto di sopraelevazione si differenzia da quello di mero innalzamento, dovendosi considerare che quest'ultimo, specie se modesto ed inidoneo a determinare un incremento volumetrico, può risultare compatibile con la nozione di ristrutturazione, mentre non altrettanto può affermarsi nel caso di una sopraelevazione che sia inscindibilmente connessa all'incremento volumetrico in ragione di un rapporto di causa ed effetto e che sia quindi diretta all'accrescimento della cubatura di un fabbricato.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 19 dicembre 2006, n. 1711

^Sostituzione edilizia^

Il comma primo dell'art. 3 del testo unico edilizia (d.P.R. n. 380 del 2001), contenente le definizioni degli interventi edilizi, non fa menzione alcuna della nozione di sostituzione edilizia, per cui l'inquadramento della fattispecie concreta prevista dalla pianificazione locale deve avvenire in una delle categorie indicate dalla legge nazionale (nella specie la ristrutturazione), posto che la previsione predetta appare apportatrice di una normazione contenente principi, e come tale inderogabile dalle normative locali, fatto salvo quanto disposto ad altri fini per le leggi regionali dall'art. 10 comma 3 del testo unico per l'edilizia.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 08 giugno 2009, n. 1292

Sottotetti (Regione Lombardia)

Il Tribunale Ordinario di Brescia, visti gli artt. 137 Cost., 1 l. Cost. n. 1/1984 e 23 l. n. 87/1953, ritenuta la rilevanza e la non manifesta infondatezza, solleva questione di legittimità costituzionale dell'articolo 64, co. 2 legge Regione Lombardia 11 marzo 2005 n. 12, come modificata dalla legge Regione Lombardia n. 20 del 27 dicembre 2005 con riferimento agli art. 2, 3, 42 e 117 comma 2 lett. l) e 3 della Costituzione. Ordina l'immediata trasmissione degli atti alla Corte Costituzionale e sospende giudizio in corso nonché il provvedimento oggetto di reclamo.

Superficie lorda (incremento)

Per stabilire se vi sia ristrutturazione (e quindi se l'intervento edilizio sia oneroso) occorre infatti valutare le opere nel loro complesso indipendentemente dal fatto che si realizzi un guadagno di superficie lorda di pavimento.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 02 novembre 2009, n. 1785

Trasformazione di edificio agricolo in villa

La trasformazione di due manufatti agricoli in villa ad uso residenziale, con accorpamento di volumi e parziale spostamento dell'area di sedime esula dalla nozione di ristrutturazione, sia come attualmente definita dall'art. 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), sia in rapporto al previgente art. 31, comma 1, lettera d) della l. n. 457 del 1978. Ciò che distingue, infatti, gli interventi di tipo manutentivo e conservativo da quelli di ristrutturazione è, indubbiamente, il carattere innovativo di quest'ultima in ordine all'edificio preesistente; ciò che contraddistingue, però, la ristrutturazione dalla nuova edificazione è la già avvenuta trasformazione del territorio, attraverso una edificazione di cui si conservi la struttura fisica (sia pure con la sovrapposizione di un « insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente

»), ovvero la cui stessa struttura fisica venga del tutto sostituita, ma - in quest'ultimo caso - con ricostruzione, se non « fedele » (termine espunto dall'attuale disciplina), comunque rispettosa della volumetria e della sagoma della costruzione preesistente.

Consiglio Stato , sez. VI, 16 dicembre 2008, n. 6214

Trasformazione di villa in edificio ad appartamenti

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono interventi sistematici che, pur con rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio, ne conservano tipologia, forma e struttura; la ristrutturazione edilizia è invece un insieme sistematico di opere dirette a creare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso. Un esempio tipico di ristrutturazione edilizia è quello diretto a trasformare una villa, mantenendo o meno l'aspetto architettonico esterno, in un edificio ad appartamenti.

Consiglio Stato , sez. V, 09 ottobre 2007, n. 5273

Trasformazione di volumi pertinenziali

La nozione di ristrutturazione, sebbene ulteriormente estesa per effetto delle disposizioni contenute nell'art. 3 d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si distingue pur sempre da quella di nuova costruzione per la necessità che la ricostruzione sia identica per sagoma, volumetria e superficie al fabbricato demolito; così, i lavori di rifacimento di ruderi, di un edificio già da tempo demolito o diruto sono qualificabili come nuova costruzione, con necessità di un'apposita concessione edilizia o titolo corrispondente, secondo la vigente normativa e nel concetto giuridico di rudere rientra, senza dubbio, il caso del rifacimento di un organismo edilizio dotato di sole mura perimetrali, e privo di copertura, con conseguente non invocabilità della disposizione urbanistica che consenta il mantenimento dei volumi preesistenti, e quindi la mera ristrutturazione e non la nuova costruzione. Non si verifica un aumento non consentito delle volumetrie attraverso la trasformazione dei volumi pertinenziali all'esercizio di un "essiccatoio pelli" in volumi residenziali: i volumi citati non possono considerarsi tecnici, poiché ab origine funzionali alla pregressa attività agricola (destinati ad ospitare impianti legati da un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione dell'immobile), mentre il concetto di volume tecnico comprende invero ogni spazio destinato alla allocazione di impianti tecnici a servizio del manufatto e non può riferirsi a ben due piani in sopraelevazione di un edificio, per i quali è ben definita la funzione indispensabile al sistema produttivo che si svolgeva nella fabbrica, non trattandosi di una funzione meramente complementare o accessoria al resto dell'edificio.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 11 settembre 2009, n. 4949

La realizzazione di una villetta in sostituzione di un preesistente deposito destinato al ricovero di attrezzi configura un intervento di nuova edificazione e non una ristrutturazione edilizia, non sussistendo alcuna connessione tra l'edificio già esistente e quello in seguito realizzato.

Consiglio Stato, sez. IV, 10 aprile 2008, n. 1550

Volumetria, sagoma e superficie (rispetto)

La ristrutturazione « pesante » ben può comportare, ai sensi dell'art. 10, testo unico, la trasformazione dell'organismo preesistente, ma non postula la sua demolizione integrale; laddove, invece, vi sia demolizione integrale seguita da ricostruzione, l'intervento in tanto è assimilabile ad una ristrutturazione in quanto la ricostruzione sia fedele, si mantenga cioè nei limiti dell'organismo originario, come si evince dall'art. 3, primo comma, lettera d), dello stesso testo unico.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 09 giugno 2009 , n. 3939

Ai sensi dell'art. 22, comma 3, lettera a) , del d.P.R. n. 380 del 2001, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività, in alternativa al permesso di costruire, gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) dello stesso T.U., interventi che possono in effetti portare alla realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal preesistente; tuttavia la fattispecie concreta va ricondotta all'ipotesi specifica di ristrutturazione attuata mediante demolizione e ricostruzione, che è espressamente disciplinata dall'art. 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380 del 2001, il quale richiedeva, nell'originaria formulazione, la « fedele ricostruzione » della preesistenza (quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali); successivamente, l'art. 1, d.lg. 27 dicembre 2002 n. 301, pur espungendo dalla citata previsione normativa l'originario riferimento alla "fedele ricostruzione", ha comunque ribadito che: « Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica »; a fronte della tassativa previsione della fonte primaria, come ora ricostruita, ed in linea con le costanti acquisizioni giurisprudenziali, può quindi escludersi che l'intervento dichiarato sia riconducibile al novero della ristrutturazione - atteso che, come sopra chiarito, esso comporta rilevanti modifiche nella sagoma, nella superficie e volume rispetto al manufatto preesistente - dovendo piuttosto essere qualificato come di "nuova costruzione" e, in quanto tale, assoggettato al regime del permesso di costruire ed alle limitazioni imposte dalle norme urbanistiche vigenti nella zona territoriale di riferimento.

T.A.R. Campania Napoli, sez. II, 16 marzo 2009, n. 1461

Al fine di qualificare come ristrutturazione edilizia un'opera, alla luce dell'art. 31, lett. d) , l. 5 agosto 1978 n. 457, occorre che il complesso edilizio, sul quale si operano gli interventi, rimanga alla fine sostanzialmente il medesimo per forma, volume e altezza. Il risultato della ristrutturazione può essere, infatti, un organismo edilizio anche diverso dal precedente purché però la diversità sia dovuta ad interventi comprendenti il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi del manufatto ovvero l'eliminazione, le modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, in quanto la ristrutturazione edilizia mira, in definitiva, alla salvezza del complesso esistente. Rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia anche gli interventi consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato nelle sue caratteristiche preesistenti, non soltanto dimensionali, ma anche architettoniche e stilistiche che lasciano inalterati i volumi e la sagoma. Esula invece dal concetto di ristrutturazione la totale demolizione e ricostruzione di un manufatto nel caso che il nuovo stabile non sia fedele al precedente, per sagoma, volumi e collocazione. In tal caso l'intervento deve considerarsi come nuova costruzione e, come tale, è soggetto alle limitazioni imposte dalle norme urbanistiche in vigore al momento in cui va esaminata la possibilità o meno di riconoscerne la legittimità.

T.A.R. Campania Napoli, sez. VIII, 27 febbraio 2009, n. 1153

In base alla disciplina del t.u. dell'edilizia gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti con demolizione e ricostruzione, possono comportare la realizzazione di un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, purché il complesso edilizio, sul quale si operano gli interventi, rimanga alla fine sostanzialmente il medesimo per forma, volume ed altezza.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 19 febbraio 2009, n. 1322

Ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. d), T.U. 6 giugno 2001 n. 380 gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione rientrano nella nozione di « ristrutturazione edilizia » a condizione che presentino la stessa volumetria e sagoma dell'immobile preesistente, salvo che non si tratti innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

T.A.R. Molise Campobasso, sez. I, 24 settembre 2008, n. 720

Nel caso in cui la sagoma, i prospetti e le superfici dell'immobile in questione risultino essere stati mutati, essendo invece rimasto quasi invariato il volume, cosicché ne risulti un manufatto assai differente da quello preesistente, non può pertanto applicarsi la nozione di ristrutturazione, apparendo invece più confacente la fattispecie che ha riguardo alla nuova costruzione.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 25 luglio 2008, n. 1543

Volumi tecnici

Nel mancato rispetto delle puntuali caratteristiche preesistenti, ossia quando non vi sia piena «fedeltà» per tali aspetti dell'intervento progettato (appunto anche di demolizione e ricostruzione) al vecchio fabbricato, non può parlarsi di «ristrutturazione», bensì il medesimo intervento deve essere qualificato come di «nuova costruzione» e, in quanto tale, resta assoggettato alle limitazioni imposte dalle norme urbanistiche dettate in proposito. È noto, infatti, che i volumi tecnici sono quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno; pertanto non sono tali - quindi sono computabili ai fini della volumetria consentita - le soffitte, gli stenditori chiusi e quelli «di sgombero», nonché il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente in realtà, come nella specie, una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda.

Consiglio Stato, sez. V, 04 marzo 2008, n. 918

La realizzazione di nuovi volumi e superfici destinati a rampa di scala di accesso ad un terrazzo o ad un locale lavanderia non costituisce un'ipotesi di ristrutturazione edilizia.

Cons. giust. amm. Sicilia, sez. giurisd., 05 dicembre 2007, n. 1096

4) Benefici fiscali

In tema di agevolazioni tributarie, i benefici fiscali, previsti dall'art. 1 l. 22 aprile 1982 n. 168, per l'acquisto della prima casa, spettano anche all'acquirente di immobile acquistato allo stato rustico ed «in corso di ristrutturazione», da destinare ad abitazione «non di lusso», ai sensi dell'art. 13 della l. n. 408 del 1949, atteso che la legislazione in materia non esige che il fabbricato sia già idoneo all'uso, al momento dell'acquisto.

Cassazione civile, sez. trib., 28 settembre 2005, n. 19011

Ai fini dell'applicazione delle agevolazioni fiscali previste dall'art. 1, comma 6, l. 22 aprile 1982 n. 168, in materia di trasferimento dei fabbricati destinati ad abitazione non di lusso, è sufficiente che l'immobile oggetto dell'acquisto possa essere destinato ad abitazione, non essendo richiesto dalla norma che esso sia già adibito a tale funzione al momento dell'acquisto (nella specie, è stato ritenuto che l'esistenza, al momento dell'acquisto, della concessione edilizia per ristrutturazione ad uso abitativo di un locale accatastato come deposito potesse essere valido motivo per considerare la destinazione giuridica dell'immobile come quella voluta dalla legge, cioè come casa di abitazione).

Cassazione civile, sez. I, 28 giugno 1995, n. 7259

5) Normative di settore

Distanze in materia sanitaria

Nel caso in cui il regolamento edilizio prescriva, per il rilascio della concessione di costruzione di porcilaie, una determinata distanza da una sorgente, agli effetti della verifica della legittimità dell'impugnato diniego è influente accertare se nella specie si trattava di nuova costruzione ovvero di mera ristrutturazione di un locale prima destinato all'allevamento di bovini ed ora da utilizzare per l'allevamento di suini, atteso che non è il tipo di intervento, ma la destinazione dell'impianto alla produzione suinicola a imporre l'osservanza della disciplina edilizia sulle distanze di sicurezza.

T.A.R. Molise Campobasso, sez. I, 14 gennaio 2009, n. 6

Immobili vincolati

Ai sensi dell'art. 149, comma 1 lett. a), del D.Lg. n. 42/04 mentre la presentazione della d.i.a. per la esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo, che non alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici, non deve essere preceduta dall'autorizzazione dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo, necessitano, in ogni caso, di detta autorizzazione gli interventi di ristrutturazione edilizia, sia se soggetti alla d.i.a. di cui ai primi due commi dell'art. 22 d.P.R. n. 380/01, secondo il combinato disposto di cui all'art. 3, comma 1 lett. d), ed art. 10, comma 1 lett. c) del citato decreto, sia se soggetti alla cosiddetta super d.i.a. di cui all'art. 22, comma 3, sostitutiva del permesso di costruire, nei casi previsti dal citato art. 10, comma 1 lett. c).

Cassazione penale, sez. III, 21 gennaio 2010, n. 8739

In presenza di un intervento di ristrutturazione edilizia, deve trovare applicazione l'art. 33 comma 3, d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (T.U. in materia edilizia), il quale - per le opere eseguite su immobili vincolati ai sensi del d.lg. 29 ottobre 1999 n. 490, stabilisce che spetta all'Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordinare la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio ed irrogare una sanzione pecuniaria da Euro 516,00 a 5.164,00.

T.A.R. Lombardia Milano, sez. II, 14 gennaio 2009, n. 79

Normativa antisismica

Ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. d), T.U. 6 giugno 2001 n. 380 gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione rientrano nella nozione di « ristrutturazione edilizia » a condizione

che presentino la stessa volumetria e sagoma dell'immobile preesistente, salvo che non si tratti innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

T.A.R. Molise Campobasso, sez. I, 24 settembre 2008, n. 720

Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

T.A.R. Sicilia Catania, sez. I, 17 settembre 2007, n. 1439

Zona di rispetto cimiteriale

Anche se l'art. 24, l.r.g. Piemonte n. 56 del 1977 consente in zona di rispetto cimiteriale gli interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione di qualsiasi aumento volumetrico, senza però menzionare l'ipotesi di mutamento di destinazione d'uso degli edifici, questa tipologia di intervento non può ritenersi preclusa dal legislatore regionale, dovendosi fare riferimento, in materia di legislazione concorrente, ai principi ricavati dalla normativa statale, che all'art. 338 del r.d. 27 luglio 1934 n. 1265, avente valenza anche urbanistico-edilizia, consente in tali zone tanto gli interventi di ristrutturazione quanto il mutamento di destinazione d'uso.

T.A.R. Piemonte Torino, sez. I, 11 ottobre 2006, n. 3383

6) Tutela dei terzi

Azione dichiarativa (d.i.a.)

Nella contestazione della legittimità di lavori eseguiti con denuncia di inizio attività è esperibile, in base all'art. 24 della Costituzione, anche un'azione di accertamento atipica tutte le volte in cui una simile azione risulti necessaria per la soddisfazione concreta della pretesa sostanziale del ricorrente.

T.A.R. Abruzzo Pescara, sez. I, 05 marzo 2009, n. 134

Avverso una denuncia di inizio attività il terzo è legittimato all'instaurazione di un giudizio di cognizione tendente ad ottenere l'accertamento dell'insussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge per la libera intrapresa dei lavori a seguito di DIA. Il terzo che intenda agire a tutela della propria sfera giuridica lesa da un supposto intervento sprovvisto di ogni titolo potrà dunque contrastarlo in giudizio non già tramite l'impugnazione tesa all'annullamento di un inesistente provvedimento amministrativo, ma assai più semplicemente richiedendo l'accertamento della insussistenza dello jus in capo al soggetto agente. Così configurandosi il rapporto triadico tra denunciante, amministrazione e terzo controinteressato, in sede di giurisdizione esclusiva il terzo controinteressato che contesti la presentazione di una denuncia di inizio attività associata al successivo silenzio dell'Autorità amministrativa, potrà

attivare un giudizio di cognizione volto all'accertamento della corrispondenza, o meno, di quanto dichiarato dall'interessato e di quanto previsto dal progetto ai canoni stabiliti per la regolamentazione dell'attività edilizia in questione, oltre che all'eventuale difformità dell'opera realizzata rispetto al progetto anteriormente presentato in sede di DIA, azione non soggetta ad alcun termine di decadenza previsto esclusivamente per la disciplina del processo in sede di giurisdizione generale di legittimità.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 18 febbraio 2009, n. 219

La d.i.a. è un atto di un soggetto privato e non di una pubblica amministrazione, che ne è invece destinataria, e non costituisce, pertanto, esplicazione di una potestà pubblicistica. È esperibile, da parte del terzo leso dagli effetti di una denuncia di inizio di attività, un'azione di accertamento - ancorché atipica - della carenza dei presupposti per l'esercizio dell'attività oggetto di dichiarazione. Detta azione di accertamento, non essendo diretta alla tutela di un diritto soggettivo, ma di un interesse legittimo, deve essere sottoposta all'ordinario termine di decadenza.

Consiglio Stato , sez. VI, 09 febbraio 2009, n. 717

Azione di annullamento (d.i.a)

I terzi, che ritengano di essere pregiudicati dall'effettuazione di una attività edilizia assentita in modo implicito, possono agire innanzi al giudice amministrativo per chiedere l'annullamento del titolo abilitativo formatosi per il decorso del termine fissato dalla legge entro cui l'Amministrazione può impedire gli effetti della d.i.a.

Consiglio Stato , sez. IV, 13 gennaio 2010, n. 72

Poiché con la d.i.a. si è in presenza, decorsi i trenta giorni (art. 23 commi 1 e 6, d.P.R. n. 380 del 2001), di una autorizzazione implicita di natura provvedimentoale, il terzo può contestarla direttamente, entro l'ordinario termine di decadenza di sessanta giorni, decorrenti dalla comunicazione al terzo del perfezionamento della d.i.a., o dall'avvenuta conoscenza del consenso (implicito) all'intervento oggetto di d.i.a.

In presenza di una serie di differenziate ricostruzioni dell'istituto della d.i.a., il collegio ritiene preferibile il più recente insegnamento espresso al riguardo dal Consiglio di Stato (cfr. Cons. St., sez VI, 5 aprile 2007 n. 1550, sez. IV, 29 luglio 2008 n. 3742, v. ora anche sez. IV 25 novembre 2008 n. 5811) con il quale è stato rilevato che "il terzo che si oppone ai lavori edilizi intrapresi tramite d.i.a., non deve chiedere al Comune di porre in essere i provvedimenti sanzionatori previsti in genere per gli abusi edilizi, facendo ricorso, in caso di inerzia, alla procedura del silenzio-rifiuto; né deve agire innanzi al giudice per chiedere l'adempimento

delle prestazioni che la p.a. avrebbe omissso di svolgere, ovvero chiedere l'annullamento della determinazione formatasi in forma tacita, o comunque contestare la realizzabilità dell'intervento. Né, ancora, il terzo è tenuto, entro il termine di decadenza, ad instaurare un giudizio di cognizione, tendente ad ottenere l'accertamento della insussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, per la legittima intrapresa dei lavori a seguito di d.i.a. Il terzo, invece, è legittimato a proporre ricorso direttamente avverso il titolo abilitativo formatosi a seguito di d.i.a., il cui possesso è essenziale, non potendo da esso prescindere, non trattandosi di ipotesi di attività edilizia liberalizzata.

Il terzo che si oppone ai lavori edilizi intrapresi tramite d.i.a., non deve chiedere al Comune di porre in essere i provvedimenti sanzionatori previsti in genere per gli abusi edilizi, facendo ricorso, in caso di inerzia, alla procedura del silenzio-rifiuto; né deve agire innanzi al giudice per chiedere l'adempimento delle prestazioni che la p.a. avrebbe omissso di svolgere, ovvero chiedere l'annullamento della determinazione formatasi in forma tacita, o comunque contestare la realizzabilità dell'intervento; né, ancora, il terzo è tenuto, entro il termine di decadenza, ad instaurare un giudizio di cognizione, tendente ad ottenere l'accertamento della insussistenza dei requisiti e dei presupposti previsti dalla legge, per la legittima intrapresa dei lavori a seguito di d.i.a. Al contrario, egli è legittimato a proporre ricorso direttamente avverso il titolo abilitativo formatosi a seguito di d.i.a., non trattandosi di ipotesi di attività edilizia liberalizzata.

T.A.R. Lombardia Brescia, sez. I, 10 gennaio 2009, n. 15

Per ciò che concerne la natura della denuncia di inizio attività, la stessa va equiparata al permesso di costruire quanto all'impugnazione, dal che consegue che la relativa decisione giurisdizionale riguarderà quella parte ammissibile dell'impugnazione, con cui si chiede di voler conseguire l'annullamento del titolo edilizio conseguito dalla controinteressata con il deposito della denuncia, trascorso il tempo di legge.

Mentre i soggetti terzi, che si assumano lesi dal silenzio serbato dall'Amministrazione a fronte della presentazione di una denuncia di inizio attività, sono legittimati a gravarsi non avverso il silenzio stesso ma, nelle forme dell'ordinario giudizio di impugnazione, avverso il titolo che, formatosi e consolidatosi per effetto del decorso del termine, si configura in definitiva come fattispecie provvedimento a formazione implicita.

T.A.R. Liguria Genova, sez. II, 09 gennaio 2009, n. 43

La d.i.a., in virtù di una preventiva valutazione legale tipica, si traduce in un'autorizzazione implicita all'effettuazione dell'attività edilizia, con la conseguenza che i terzi lesi possono

La ristrutturazione edilizia in Lombardia

Sondrio, 27 maggio 2010

impugnare innanzi al giudice amministrativo il titolo abilitativo formatosi per il decorso del termine.

Consiglio Stato , sez. IV, 25 novembre 2008, n. 5811

In caso di denuncia di inizio attività edilizia è preferibile la tesi per cui l'unico veicolo d'accesso alla tutela giurisdizionale sia costituito dalla impugnazione del provvedimento di diniego o del silenzio-rifiuto di esercitare il potere sanzionatorio opposto all'istanza del terzo che lamenti l'illegittima esecuzione di opere.

T.A.R. Liguria Genova, sez. I, 11 dicembre 2007, n. 2050