

Urbanistica 05 Agosto 2021

# Non rientrano nella ristrutturazione edilizia le modifiche rilevanti dell'edificio

di Pippo Sciscioli

◀ Stampa

## In breve

Incrementi volumetrici e modifiche di sagoma devono essere limitati altrimenti è nuova edificazione

Non costituisce ristrutturazione edilizia ma nuova costruzione l'intervento con il quale si stravolge il preesistente manufatto nelle sue caratteristiche essenziali, determinando una vera e propria trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio realizzabile con permesso di costruire (in caso di conformità con il Prg) e non con Scia.

Nella nozione di nuova costruzione articolo 3 lettera e) del dpr 380/01 rientrano non solo gli interventi segnati dal carattere di stabilità al suolo e permanenza temporale ma anche quelli che - mediante una modifica radicale dell'originario immobile - danno vita a un'opera oggettivamente diversa rispetto a esso.

Anche dopo la novella normativa contenuta nel Dl 76/2020, convertito dalla legge 120/2020, (1° decreto semplificazioni) che ha dilatato il perimetro della qualificazione giuridica della ristrutturazione edilizia a seguito del colpo di scure della sentenza n. 70/2020 della Corte Costituzionale, va ribadito con nettezza il criterio distintivo con la nuova costruzione.

Secondo il Consiglio di Stato ([sentenza n. 423/2021](#)) la ristrutturazione edilizia può comprendere esclusivamente modifiche volumetriche e di sagoma di portata limitata e facilmente riconducibili all'organismo preesistente e non anche, come nel caso risolto, una modifica volumetrica e un insieme di opere che lo rendano evidentemente diverso.

Torna così di attualità la vexata quaestio della definizione dell'istituto della ristrutturazione edilizia previsto dall'articolo 3 lettera d) del Dpr 380/01 che, dopo il Dl 76/2020, relativamente agli immobili non vincolati dal codice del paesaggio (intendendo per questi sia i manufatti che le aree), può ricomprendere anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente con modifica di sagoma, prospetti, area di sedime, caratteristiche plano-volumetriche e tipologiche.

Restano imm modificabili, invece, la volumetria complessiva e la destinazione d'uso dell'immobile, realizzandosi in caso contrario una nuova costruzione, assentibile soltanto con permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività. Sul punto, va segnalata la sentenza 124/2021 della Corte Costituzionale che ha censurato una norma della Regione Liguria che aveva ritenuto ammissibili con Scia i cambi di destinazione d'uso previsti dall'articolo 23-ter del dpr 380/01, anche fra diverse categorie funzionali e senza opere, sul presupposto che la destinazione d'uso condiziona il carico urbanistico, legato al fabbisogno di strutture e di spazi pubblici, e incide sull'ordinata pianificazione del territorio.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project