

## Urbanistica

# Cambio di destinazione «dirimente» per configurare una nuova costruzione

di Massimo Frontera

20 Giugno 2023

Il Consiglio di Stato ricorda i casi in cui l'intervento edilizio non può essere considerato una ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione ma configura un oggetto edilizio del tutto diverso dal precedente

La trasformazione di un noto edificio industriale dismesso in provincia di Bolzano - la ex Zuegg nel comune di Lana - offre al Consiglio di Stato l'opportunità di un articolato e approfondito ricapitolo degli elementi sostanziali che distinguono una nuova costruzione dalla ristrutturazione edilizia, anche attraverso la demolizione e ricostruzione, come nel caso specifico. La controversia è stata promossa dalla società immobiliare interessata alla valorizzazione dell'ex edificio industriale e che ha presentato un progetto di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso - da produttivo in zona D1 a residenziale, con negozi e servizi, in zona A - con modifica di sagoma, altezza, prospetti e volume.

Secondo il promotore, l'intervento può essere ricondotto alla categoria della ristrutturazione edilizia ai sensi della legge urbanistica provinciale (art. 59, comma 1, lett. "d"), più ampia della medesima definizione contenuta nel testo unico edilizia (art. 3, comma 1, lett. "d" del Dpr 380).

L'aspetto sostanziale della controversia è monetario. Il comune ritiene che l'intervento configuri una nuova costruzione, con conseguente richiesta al promotore di 450mila euro circa di oneri di urbanizzazione. Il ricorrente ritiene invece che sia una ristrutturazione edilizia "pesante" e calcola l'importo dovuto al comune in 115mila euro, considerando il solo onere aggiuntivo rispetto all'incremento di cubatura fuori terra rispetto all'edificio preesistente .


Nella sua argomentazione il Consiglio di Stato - nella pronuncia [n.5769/2023](#) dello scorso 13 giugno - inquadra la controversia avendo come bussola l'effettivo incremento o meno del carico urbanistico; e facendo dipendere questo elemento principalmente dell'intervenuto cambio di destinazione d'uso. «Gli oneri di urbanizzazione come determinati dal Comune di Lana - concludono i giudici - sono pienamente dovuti, essendo il calcolo legato ad una precisa impostazione giuridica che il giudice di primo grado ha evidenziato e che il Consiglio di Stato ritiene corretta non dovendosi fare questione di un maggior carico urbanistico ma di una realizzazione ex novo così qualificabile per ragioni

sostanziali legate essenzialmente - ma non solamente - al cambio di destinazione di uso».

Quand'è che l'intervento di ristrutturazione edilizia configura in realtà una nuova costruzione? «Nel caso in cui - rispondono i giudici della Sesta Sezione del Consiglio di Stato - il manufatto sia stato totalmente trasformato, non solo con un apprezzabile aumento volumetrico, ma anche mediante un disegno sagomale con connotati alquanto diversi da quelli della struttura originaria». Per restare nei limiti della ristrutturazione, invece, si può anche «realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente» e con «modifiche della volumetria complessiva o sagoma» ma «le modifiche volumetriche e di sagoma» devono essere di «portata limitata e comunque riconducibili all'organismo preesistente». Inoltre «nella nozione di nuova costruzione possono rientrare anche gli interventi di ristrutturazione qualora, in considerazione dell'entità delle modifiche apportate al volume e alla collocazione dell'immobile, possa parlarsi di una modifica radicale dello stesso, con la conseguenza che l'opera realizzata nel suo complesso sia oggettivamente diversa da quella preesistente».

Per quanto riguarda invece la specifica modalità della demolizione e ricostruzione, il criterio distintivo rispetto alla nuova costruzione, secondo il Dpr 380, «è rappresentato dall'assenza di variazioni del volume, dell'altezza o della sagoma dell'edificio». Nel caso specifico, l'intervento oggetto della controversia, «non può essere qualificato come demolizione e ricostruzione ai sensi della legge urbanistica provinciale, in quanto fra l'edificio originario e l'edificio di nuova costruzione non sussiste alcuna continuità, sotto nessun punto di vista».

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

il Sole  
**24 ORE**