



Città di Fossano
DIPARTIMENTO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA

DETERMINA N. 258 DEL 31/12/2025

OGGETTO: INDIRIZZI INTERPRETATIVI IN MATERIA DI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE – QUALIFICAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CRITERI DI DETERMINAZIONE DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE ALLA LUCE DEL PIÙ RECENTE E CONSOLIDATO ORIENTAMENTO GIURISPRUDENZIALE. ---

Il Dirigente del DIPARTIMENTO URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO

Premesso che:

- l'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ("Testo Unico dell'Edilizia") definisce la *ristrutturazione edilizia*, includendovi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione;
- la disciplina normativa in materia, in particolare la definizione di *ristrutturazione edilizia*, è stata nel tempo oggetto di interventi modificativi che hanno portato ad un progressivo ampliamento della nozione e ad un'interpretazione estensiva da parte del legislatore, in relazione alla volontà di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente e il contenimento del consumo di suolo;
- tuttavia la giurisprudenza ha da sempre operato delle precisazioni e limitazioni alla definizione di ristrutturazione edilizia, in particolare con riferimento agli interventi di demolizione e ricostruzione;
- permane quindi la necessità di distinguere correttamente, ai fini urbanistico-edili e contributivi, tra interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia e quelli che, per caratteristiche e impatto sul territorio, devono essere qualificati come *nuova costruzione*;

Considerato che:

- la giurisprudenza amministrativa ha costantemente affermato che la demolizione e ricostruzione può essere ricondotta alla nozione di ristrutturazione edilizia solo in presenza di una sostanziale continuità con l'edificio preesistente;
- in particolare, il Consiglio di Stato, Sezione IV, sentenza n. 8542 del 2025, ha ribadito che l'ampliamento della nozione di ristrutturazione edilizia non può estendersi sino a ricoprendere interventi che comportino una trasformazione urbanistica rilevante o un incremento del carico urbanistico;
- il medesimo orientamento era stato precedentemente espresso dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 7 del 2021, che aveva

chiarito come la ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione presupponga il mantenimento dell'identità sostanziale dell'organismo edilizio preesistente;

Preso atto che la sentenza C.d.S. 8542/2025 ha recepito e riassunto i principi contenuti nelle varie precedenti pronunce, precisando che l'intervento può qualificarsi come ristrutturazione edilizia esclusivamente in presenza congiunta dei seguenti presupposti:

- **unicità dell'immobile oggetto dell'intervento** (Cons. Stato, sez. IV, sent. n. 3099/2022; TAR Lazio, Roma, sez. II-bis, sent. n. 7631/2022); non può essere considerata ristrutturazione l'accorpamento di volumi che prima erano suddivisi in più edifici, né il frazionamento in più edifici da uno unico preesistente;
- **contestualità tra demolizione e ricostruzione, intesa come continuità temporale e funzionale dell'intervento** (TAR Lombardia, Milano, sez. II, sent. n. 1174/2021);
- **utilizzo della sola volumetria preesistente, senza incrementi o modifiche incidenti sull'assetto urbanistico e/o sulla trasformazione della morfologia del territorio**, salvo i casi espressamente consentiti dalla normativa vigente (Cons. Stato, sez. VI, sent. n. 7029/2020; TAR Campania, Napoli, sez. VIII, sent. n. 1965/2020; TAR Veneto, sez. II, sent. n. 1103/2019) con ciò intendendo implicitamente il mantenimento dello stesso sedime e della stessa sagoma, finalizzati al “non consumare nuovo suolo”;

Evidenziato come la giurisprudenza amministrativa è altresì costante nel ritenere che il superamento anche di uno solo dei suddetti presupposti comporti la qualificazione dell'intervento come nuova costruzione, con conseguente applicazione del relativo regime contributivo, ivi compresa la corresponsione degli oneri di urbanizzazione in misura piena (Cons. Stato, sez. IV, sent. n. 5084/2019; TAR Emilia-Romagna, Bologna, sez. II, sent. n. 102/2021);

Ritenuto pertanto necessario:

- fornire indirizzi interpretativi univoci agli uffici comunali competenti;
- garantire uniformità di trattamento nei procedimenti edili;
- assicurare certezza giuridica agli operatori e professionisti del settore;

Dato atto di aver ottemperato alla pubblicazione prevista dall'art. 23 del D. Lgs. n. 33 del 14/03/2013;

Dato atto che l'adozione del presente provvedimento rientra nella competenza dirigenziale, ai sensi dell'articolo 107 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

Visto il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Visto il vigente Regolamento Comunale di Contabilità;

D E T E R M I N A

1. **di stabilire** che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono qualificabili come *ristrutturazione edilizia* esclusivamente quando ricorrono congiuntamente tutti i presupposti individuati dalla normativa vigente e dalla giurisprudenza richiamata in premessa, di seguito indicati:
 - **unicità dell’immobile oggetto dell’intervento;** non può essere considerata ristrutturazione l’accorpamento di volumi che prima erano suddivisi in più edifici, né il frazionamento in più edifici da uno unico preesistente;
 - **contestualità tra demolizione e ricostruzione, intesa come continuità temporale e funzionale dell’intervento;**
 - **utilizzo della sola volumetria preesistente, senza incrementi o modifiche incidenti sull’assetto urbanistico e/o sulla trasformazione della morfologia del territorio,** salvo i casi espressamente consentiti dalla normativa vigente, con ciò intendendo implicitamente il mantenimento dello stesso sedime e della stessa sagoma, finalizzati al “non consumare nuovo suolo”;
2. **di stabilire** che, in assenza anche di uno solo dei suddetti requisiti, l’intervento dovrà essere qualificato come *nuova costruzione*, con applicazione del relativo regime urbanistico-edilizio e contributivo;
3. **di disporre** che, a decorrere dalla data della presente determinazione, il Servizio Urbanistica ed Edilizia proceda alla determinazione e alla richiesta degli oneri di urbanizzazione secondo il regime previsto per le nuove costruzioni per tutte le pratiche edilizie:
 - in corso di istruttoria e non ancora assentite;
 - nonché per le SCIA non ancora divenute efficaci;
 - da presentarsi in futuro;
4. **di precisare** che resta ferma la valutazione caso per caso delle singole istanze, sulla base delle caratteristiche progettuali e della disciplina urbanistica vigente;
5. **di disporre** la pubblicazione del presente atto secondo le modalità previste dalla normativa vigente, quale strumento di trasparenza e di informazione nei confronti dei professionisti e degli operatori del settore, nonché di avvisare - per tramite del consueto servizio di *mailing-list* - i professionisti operanti sul territorio.

Il Dirigente del Dipartimento
(Prato Elisabetta) (*)

(*) Documento informatico, firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, che sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa