

Ristrutturazione, ricostruzione, nuova costruzione e computo delle distanze



Con la sentenza numero 21000 del settembre 2013 la Corte di Cassazione è intervenuta a dirimere concetti noti nelle opere edili: ristrutturazione, ricostruzione o nuova costruzione?

A parere degli ermellini si ha semplice ristrutturazione ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura.

Al contrario si sarebbe in presenza di una ri-costruzione allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, le componenti essenziali, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse,

Ma nel caso in cui in fase di ri-costruzione vengano operate variazioni rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio e, in particolare, con aumenti della volumetria e delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro si verte nell'ipotesi di nuova costruzione.

Di tal ché, in presenza di nuova costruzione, bisognerà verificare le distanze rispetto agli edifici contigui, come previste dagli strumenti urbanistici locali 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" (Cass. Sez. Un. 19-10-2011 n. 21578; Cass. 11-2-2009 n. 3391; Cass. 27-4-2006 n. 9637).

Una sopraelevazione non consente di ricondurre le opere eseguite nel paradigma normativo della semplice "ricostruzione". Un intervento praticato con la sopraelevazione non si traduce nel fedele ripristino delle strutture precedenti, ma comporta una variazione in altezza della originaria sagoma di ingombro dell'edificio, con conseguente aumento della volumetria e delle superfici occupate.

La Corte sancisce poi che non può procedersi ad eventuali compensazioni tra i volumi aggiunti con la sopraelevazione e quelli eliminati (rappresentati, nel caso di specie, in un grosso corpo di fabbrica precedentemente emergente dal livello laterale del tetto), in quanto la semplice constatazione della variazione, in altezza, della originaria sagoma del fabbricato, è sufficiente a rendere l'intervento edilizio di cui trattasi non inquadrabile nella nozione di ricostruzione, come delineata dalla giurisprudenza.