

Ricostruzione con sagoma diversa, è una nuova costruzione?

19 Settembre 2018

Per capire se un intervento di demolizione e ricostruzione può essere classificato come nuova costruzione bisogna fare riferimento al concetto di sagoma di ingombro e alla ripercussione che l'intervento ha sulle distanze tra gli edifici. Lo ha spiegato la Cassazione con la sentenza 20718/2018.

Demolizione e ricostruzione, la sagoma di ingombro

I giudici hanno spiegato che si parla di nuova costruzione non solo per la realizzazione di un fabbricato ex novo, ma anche per i lavori che comportano l'aumento della sagoma di ingombro, indipendentemente dalla realizzazione di una maggiore volumetria e/o dall'utilizzabilità di quest'ultima a fini abitativi.

L'aumento della sagoma di ingombro può inoltre incidere sulle distanze tra edifici, regolate dal [DM 1444/1968](#), che non ammette deroghe.

Demolizione e ricostruzione, il caso

Nel caso esaminato dalla Cassazione, il proprietario di un edificio fatiscente lo aveva demolito e ricostruito. I balconi del nuovo edificio avevano una distanza di meno di un metro e mezzo dal confine con la proprietà vicina. I vicini avevano quindi chiesto l'eliminazione dei balconi, l'arretramento fino a 10 metri, limite previsto dalle norme sulle distanze, e il risarcimento dei danni subiti.

La Corte d'Appello aveva considerato l'intervento come nuova costruzione, ordinando l'eliminazione dei balconi e l'arretramento. Secondo il responsabile, si trattava invece di demolizione e ricostruzione con adeguamento sismico funzionale.

La Cassazione ha confermato quanto deciso dalla Corte d'Appello affermando che “**per nuova costruzione** debbasi intendere non solo la realizzazione a fundamentis di un fabbricato ma anche qualsiasi modificazione nella volumetria di un fabbricato precedente che ne comporti l'aumento della sagoma d'ingombro, in tal guisa direttamente incidendo sulla situazione degli spazi tra gli edifici esistenti, e ciò anche indipendentemente dalla realizzazione o meno d'una maggior volumetria e/o dall'utilizzabilità della stessa a fini abitativi”. Per fare degli esempi, la Cassazione ha ricordato che, sulla base delle stesse considerazioni, vengono classificate come nuove costruzioni gli interventi di sopraelevazione o il rifacimento del tetto da cui sia conseguito l'aumento delle superfici esterne e dei volumi interni.

Trattandosi di nuova costruzione, il fabbricato avrebbe dovuto rispettare le distanze legali tra edifici. I giudici hanno quindi confermato l'ordine di arretramento.