

Demolizione e ricostruzione: è ristrutturazione edilizia anche con modifiche radicali

18 Giugno 2026



Quello che differenzia la ristrutturazione edilizia dalla nuova costruzione è la preesistenza, nella prima tipologia di intervento, di un fabbricato, mentre la nuova costruzione si concretizza in una trasformazione del territorio implicante un consumo di suolo del tutto nuovo. È quanto sostenuto dal Consiglio di Stato, nella sentenza n. 4155 del 22 maggio 2026.

Richiamando un proprio precedente orientamento (Cons. Stato, sez. IV, 4 febbraio 2020, n. 907; 12 maggio 2022, n. 3750), i giudici ritengono che *“la ristrutturazione edilizia ricomprende anche interventi che conducono a modifiche radicali dell’edificio preesistente, ivi inclusa la demoricostruzione con differenti collocazioni spaziali, caratteristiche architettoniche e, in determinati casi, volumetriche del nuovo edificio”*.

Nel caso in questione si trattava della trasformazione di un complesso artigianale dismesso in una residenza di cinque piani con aumento della volumetria.

La pronuncia si inserisce nel dibattito giurisprudenziale sviluppatosi a seguito delle modifiche introdotte alla nozione di ristrutturazione edilizia dal decreto-legge n. 76/2020 (Decreto Semplificazioni).

Nella formulazione originaria dell’articolo 3, comma 1, lettera d) del Dpr 380/2001 (Testo Unico Edilizia), la demolizione e ricostruzione era ammessa come ristrutturazione edilizia soltanto in presenza di una ricostruzione fedele dell’edificio preesistente. Nel corso degli anni, tuttavia, il legislatore ha progressivamente ampliato tale nozione: dapprima, nel 2002, eliminando il requisito della fedele ricostruzione, poi, nel 2013, con il DI n. 69, superando anche il vincolo del rispetto della sagoma originaria. Il DI 76/2020 ha ulteriormente rafforzato tale impostazione, prevedendo espressamente la possibilità di realizzare l’edificio ricostruito con sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche differenti rispetto a quelle dell’edificio originario e consentendo *“incrementi di volumetria per promuovere interventi di rigenerazione urbana”*.

In tale contesto, il Consiglio di Stato torna a valorizzare l’evoluzione normativa degli ultimi anni, ribadendo che l’elemento distintivo fondamentale tra ristrutturazione edilizia e nuova costruzione è la preesistenza del manufatto. Ciò che rileva, quindi, non è la sostanziale conservazione delle caratteristiche originarie dell’edificio, bensì l’assenza di consumo di suolo del tutto nuovo, che continua a rappresentare il tratto distintivo della nuova costruzione.

La pronuncia appare di particolare rilievo alla luce delle più recenti pronunce sul tema che, al contrario, pur riconoscendo la non necessità del requisito della “continuità” con l’edificio preesistente, hanno comunque affermato che, nelle varie evoluzioni della nozione di “ristrutturazione ricostruttiva”

che si sono susseguite, è sempre rinvenibile un minimo comune denominatore, consistente nel fatto che l'intervento deve comunque risultare "neutro" sotto il profilo dell'impatto sul territorio nella sua dimensione fisica (Consiglio di Stato, n. 8542/2025; Tar Milano, n. 284/2026 - *sul concetto di neutralità si rimanda a quanto evidenziato nella nota allegata*).

La sentenza del Consiglio di Stato della sezione IV, invece, si pone in una posizione diversa ed è di particolare attualità anche alla luce della recente sentenza di assoluzione di primo grado nell'ambito di uno dei processi che hanno interessato la città di Milano. In attesa di conoscere le motivazioni della decisione, la sentenza rappresenta un passo importante.

Resta comunque necessario un definitivo chiarimento dei confini della ristrutturazione edilizia, al fine di superare i recenti contrasti interpretativi e a tal fine si allega una breve nota riepilogativa dei relativi orientamenti giurisprudenziali.

Allegati

[Consiglio di Stato __4155_2026](#)

[Apri](#)

[Giurisprudenza demolizione_e_ricostruzione](#)

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Edilizia e Territorio

Tel. 06 84567.277

E-Mail:

[ediliziaeterritorio@ance.i](mailto:ediliziaeterritorio@ance.it)

[t](mailto:ediliziaeterritorio@ance.it)