

Demolizione e ricostruzione

<p>Consiglio di Stato, sez. IV, 22 maggio 2026, n. 4155</p>	<p>Caso esaminato: trasformazione di un complesso artigianale dismesso in una residenza di cinque piani con aumento della volumetria.</p> <p>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, sicché quello che ormai differenzia la ristrutturazione edilizia dalla nuova costruzione è soltanto 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 ((cfr. Cons. Stato, Sez. IV, 4 febbraio 2020, n. 907; Id., 12 maggio 2022, n. 3750).</p>
<p>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 12 maggio 2026, n. 641</p>	<p>Caso esaminato: opere di ristrutturazione edificio commerciale all'ingrosso, mediante demolizione di edifici esistenti e realizzazione di parcheggio privato di uso pubblico.</p> <p>Non può condividersi neppure l'assunto della ricorrente, secondo cui la rimodulazione dei volumi e il riassetto delle superfici esistenti, a mezzo di parziale traslazione, avrebbero comportato la formazione di un organismo edilizio che non presenta i caratteri di continuità con la pregressa costruzione, determinando la violazione della disciplina dettata in materia di distanza dal confine.</p> <p>Va ricordato al riguardo che la profonda evoluzione della nozione di ristrutturazione edilizia, culminata con le modifiche introdotte dall'art. 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (c.d. "Decreto Semplificazioni"), consente di qualificare come intervento di ristrutturazione demo-ricostruttiva anche la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza il vincolo della sagoma e del sedime preesistenti, purché non vengano introdotti radicali elementi di discontinuità.</p> <p>Anche dopo le suddette modifiche normative, invece, un intervento di demolizione e ricostruzione si qualifica come nuova costruzione, e non come ristrutturazione, quando non conservi alcuna traccia dell'immobile preesistente e determini un carico urbanistico del tutto nuovo e diverso da quello originario.</p> <p>Nel caso di specie, l'intervento, pur comportando una significativa modificazione del complesso preesistente attraverso la <i>"parziale traslazione (mediante demolizione e ricostruzione) di una slp/vol. (...) per ricostruirla intesa ad un'altra porzione dell'organismo edilizio in essere"</i>, si qualifica correttamente come ristrutturazione edilizia, perché la sua finalità rimane la trasformazione dell'organismo edilizio, senza sconfinare nella creazione <i>ex novo</i> di un manufatto su un'area libera.</p>
	<p>Caso esaminato: demolizione di un complesso composto da quattro edifici e realizzazione di un unico nuovo fabbricato direzionale-commerciale.</p> <p>La giurisprudenza, pur a fronte di un'evoluzione normativa che ha progressivamente ampliato la nozione di ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d, D.P.R. n. 380 del 2001), ha individuato dei criteri invalicabili per distinguere la ristrutturazione</p>

**Tar Lombardia, Milano,
20 gennaio 2026, n.
284**

ricostruttiva dalla nuova costruzione. Infatti, sebbene il legislatore abbia eliminato molti dei vincoli originari (come l'identità di sagoma, sedime e prospetti per gli immobili non vincolati), **la ristrutturazione ricostruttiva deve comunque rispettare alcuni limiti fondamentali per non sconfinare nella nuova costruzione.** La mancanza di tali limiti comporterebbe una trasformazione del territorio incompatibile con la finalità conservativa della ristrutturazione. In particolare, **i tre requisiti essenziali sono:**

- **unicità dell'edificio:** l'intervento deve riguardare un singolo immobile preesistente; esorbita dall'ambito della ristrutturazione l'accorpamento di volumi precedentemente espressi da manufatti diversi ovvero il frazionamento di un volume originario in più edifici di nuova realizzazione;
- **contestualità temporale:** demolizione e ricostruzione devono costituire fasi di un intervento unitario, legittimate dal medesimo titolo edilizio. La mancanza di tale contestualità qualifica l'intervento come ripristino di un edificio demolito da tempo, con l'onere per il privato di fornire una prova rigorosa della "preesistente consistenza";
- **neutralità dell'impatto sul territorio:** l'intervento deve essere "neutro" sotto il profilo dell'impatto fisico, limitandosi al riuso del volume preesistente senza comportare "una trasformazione del territorio ulteriore rispetto a quella già determinata dall'immobile demolito". Opere che rimodellano la morfologia del suolo (es. sbancamenti, realizzazione di piani interrati) o che accorpano volumi di pertinenze all'edificio principale violano tale principio.

La qualifica di ristrutturazione è legata alla sussistenza di un "nesso di continuità" tra la vecchia e la nuova costruzione, tale da escludere una oggettiva e significativa trasformazione del territorio. In assenza di tale nesso, l'intervento ricade nella categoria della nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. n. 380 del 2001.

Caso esaminato: sanatoria di una casetta prefabbricata in legno costruita su terreno di proprietà, previa realizzazione di una base in cemento. La costruzione sostituiva una precedente baracca in legno, con tetto sfondato, ubicata nel medesimo posto.

L'art. 3, comma 1, lett. d) del Dpr n. 380/2001, come modificato dal DL 69/2013 e poi dal DL 76/2020, include nella ristrutturazione edilizia tre tipologie di demolizione e ricostruzione:

- 1) una connotata dalla unicità del contesto "temporale" di realizzazione dei vari interventi, con rispetto della volumetria preesistente;
- 2) l'altra caratterizzata, all'opposto, dal fatto che la ricostruzione/ripristino risulta indipendente dalla demolizione, con possibilità di realizzare i due interventi anche a distanza di tempo, ma anche in questo caso con la necessità di rispettare la "preesistente consistenza";
- 3) la demolizione seguita da ricostruzione in zone tutelate, connotata dal rispetto della "preesistente consistenza" indipendentemente dalla contestualità, o meno, dei due interventi, con la precisazione che a partire dalle modifiche introdotte dal DL 76/2020 il legislatore ha richiesto, in tal caso, il rispetto di "sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche

<p>Consiglio di Stato, sez. II, 21 gennaio 2026, n. 499</p>	<p>e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria", cioè una ricostruzione assolutamente "fedele" all'edificio preesistente.</p> <p>Di conseguenza, deve ritenersi che solo in relazione ad edifici crollati o demoliti in epoca successiva alla entrata in vigore della legge n. 98/2013, di conversione del D.L. n. 69/2013 (che ha introdotto la fattispecie in esame), è possibile che ne sia assentita la ricostruzione (non contestuale) come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 30, comma 1, lett. a) del D.L. n. 69/2013.</p> <p>Pertanto, a seguito delle modifiche apportate da tale norma, è ora ricompreso nella "ristrutturazione ricostruttiva" anche il ripristino di edifici crollati o demoliti ed è quindi venuta meno quella particolare relazione di continuità tra edificio preesistente ed edificio risultante dalla ristrutturazione in forza della quale si richiedeva che le due operazioni, cioè la demolizione e la ricostruzione, avvenissero in un unico contesto.</p> <p>Tuttavia, in questa particolare ipotesi, la continuità che si perde sul piano temporale viene recuperata, dal legislatore, con la reintroduzione del limite costituito dal rispetto della preesistente consistenza del fabbricato non più esistente; è da ritenersi che con tale precisazione il legislatore abbia inteso affermare la necessità di rispettare, nel nuovo fabbricato, la volumetria del fabbricato crollato o demolito, concludendo nel senso che quando intenda ripristinare un edificio che non esiste più, il privato deve dimostrarne la "preesistente consistenza" mediante elementi oggettivi.</p>
<p>Consiglio di Stato, sez. II, 4 novembre 2025, n. 8542</p>	<p>Caso esaminato: demolizione e ricostruzione, con cambio di destinazione da industriale a residenziale, di un edificio di un edificio produttivo dismesso.</p> <p>Nella demolizione e ricostruzione, il requisito della “continuità” con l’edificio preesistente - come ritenuto dalla giurisprudenza - se preteso in termini assoluti, non trova fondamento nell’ultimo testo dell’art. 3, comma 1, lett. d) del Dpr 380/2001, sul quale il legislatore è intervenuto nel 2020 con l’intenzione di ricomprendere, per gli immobili non vincolati, qualsiasi intervento di demolizione e ricostruzione anche con caratteristiche molto differenti rispetto al preesistente, salvo il limite della volumetria.</p> <p>Nelle varie evoluzioni della nozione di “ristrutturazione ricostruttiva” che si sono susseguite, è piuttosto 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.</p> <p>Tale condizione di neutralità, sicuramente sottesa a quella “fedele ricostruzione” che si pretendeva in origine, deve ritenersi presente anche nell’attuale quadro normativo e si evince dall’art. 10 del d.l. n. 76 del 2020 (conv. in legge n. 120 del 2020), il quale, pur avendo eliminato i precedenti requisiti presupponenti una rigida “continuità” tra le caratteristiche strutturali dell’immobile preesistente e quelle del manufatto da realizzare, ha comunque ricondotto tali innovazioni agli scopi di «assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente» e di «contenimento del consumo di suolo», così confermando la finalità “conservativa” sottesa al concetto di ristrutturazione (Cons. Stato, sez. IV, sent. n. 2857 del 2025).</p> <p>Il requisito della neutralità richiede che:</p>

	<p>- l'intervento deve avere ad oggetto un unico edificio, nel senso che nella fase di ricostruzione è precluso – o meglio, esorbita dall'ambito della “ristrutturazione ricostruttiva” – l'accorpamento di volumi precedentemente espressi da manufatti diversi ovvero il frazionamento di un volume originario in più edifici di nuova realizzazione;</p> <p>- l'intervento deve avere necessariamente una contestualità temporale tra la demolizione e la ricostruzione, dando luogo ad una “unitarietà” dell'intervento prospettato, nel senso, dunque, che entrambe debbono essere legittimate dal medesimo titolo edilizio;</p> <p>- il volume dell'edificio ricostruito non può superare quello del fabbricato demolito, perché si stabilisce che gli incrementi di volumetria sono ammissibili «nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali», ossia, come precisato dalla sentenza del Cons. Stato, sez. IV, 2 maggio 2024, n. 4005, “l'incremento volumetrico eccezionalmente conseguibile con un intervento di ristrutturazione edilizia è soltanto quello specificamente ammesso una tantum dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali per tale tipo di intervento edilizio e non quello (eventualmente) maggiore connesso all'indice edificatorio previsto per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica».</p> <p>In ossequio al principio di legalità di cui all'art. 97 Cost. e alla luce del testo vigente dell'art. 3 del t.u. dell'edilizia, nella “demo ricostruzione” non può pretendersi una “continuità” tra il nuovo edificio e quello precedente se non nella misura in cui per essa s'intenda il doveroso rispetto dei requisiti dell'unicità dell'immobile interessato dall'intervento, della contestualità tra demolizione e ricostruzione, del mero utilizzo della volumetria preesistente senza ulteriori trasformazioni della morfologia del territorio.</p>
<p>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 23 luglio 2025, n. 2757</p>	<p>Caso esaminato: intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio di due piani (autorimessa e abitazione), sostituito da una palazzina residenziale di cinque piani con otto appartamenti e sette posti auto pertinenziali.</p> <p>Sebbene nelle ipotesi di demolizione e ricostruzione non sia necessario il rispetto del vincolo della sagoma, si fuoriesce dall'ambito della ristrutturazione edilizia e si rientra in quello della nuova costruzione quando fra il precedente edificio e quello da realizzare al suo posto non vi sia alcuna continuità, producendo il nuovo intervento un rinnovo del carico urbanistico che non presenta più alcuna correlazione con l'edificazione precedente.</p>
	<p>Caso esaminato: demolizione di un fabbricato preesistente su una certa area e ricostruzione su altra area catastalmente e fisicamente distinta con traslazione della volumetria propria dell'immobile demolito.</p> <p>Dopo le innovazioni apportate all'art. 3 co. 1 lett. d) D.P.R. n. 380 del 2001 dall'art. 10, comma 1, lett. b), n. 2), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 la nozione di ristrutturazione edilizia è stata notevolmente ampliata, non postulando più il rispetto di tutti quei parametri originariamente ritenuti essenziali per la sua configurabilità. La norma, infatti, adesso include nella ristrutturazione edile anche la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti <i>“con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti</i></p>

**Consiglio giustizia
amministrativa Sicilia
3 giugno 2025, n. 422**

tecnologici e per l'efficientamento energetico". Deve, dunque, concepirsi adesso la ristrutturazione edile secondo la rinnovata ottica desumibile dal tenore testuale della disposizione in esame volta a non vincolarla ai precedenti requisiti presupponenti una rigida "continuità" tra le caratteristiche strutturali dell'immobile preesistente e quelle del manufatto da realizzare, ivi inclusa l'area di edificazione.

La nozione di sedime richiamata nella nuova formulazione dell'art. 3 lett. d) D.P.R. n. 380 del 2001 è, infatti, molto generica e non riporta alcuna specificazione. Donde, l'impossibilità di limitarne il concetto all'ambito perimetrale di un determinato lotto. Se, infatti, il legislatore avesse espressamente ammesso la ristrutturazione edile in caso di ricostruzione di un manufatto preesistente su un'altra area del medesimo lotto di terreno, allora la tesi restrittiva sostenuta dal T.A.R. nella sentenza appellata sarebbe stata condivisibile, essendo chiaro l'intento di non consentire siffatta attività edile laddove realizzata mediante la demolizione di un fabbricato sito in un certo terreno e la sua riedificazione su un altro terreno.

Ma poiché il legislatore si è limitato soltanto ad ammettere la ristrutturazione anche in caso di ricostruzione di un manufatto preesistente su un diverso "sedime", ossia su un'area diversa da quella originariamente occupata dal manufatto da demolire e ricostruire, deve ritenersi possibile, in assenza di specifiche indicazioni contrarie, siffatta attività edificatoria anche mediante l'utilizzo di un'area diversa, anche se appartenente ad un altro lotto.

Il sedime è, infatti, la superficie di terreno sulla quale poggiano le fondazioni di un edificio o di un manufatto edile, essendo la proiezione longitudinale della costruzione sul terreno, e, quindi, non coincide con l'area di un intero terreno catastalmente censito.

Di conseguenza, la riconosciuta possibilità di demolire un fabbricato esistente e di ricostruirlo su un'altra area, ossia su un diverso sedime, non può ritenersi soggetta ai limiti dimensionali del terreno originariamente interessato dalla costruzione da ristrutturare, potendo, dunque, ammettersi la ricostruzione anche altrove, ossia in un diverso lotto, pur sempre nel rispetto delle capacità edificatorie proprie di quest'ultimo.

D'altra parte, in tal senso depono il novero degli elementi di novità che possono contraddistinguere l'edificio ristrutturato, potendo, invero, quest'ultimo differire da quello originario per sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, al punto da potersi desumere la volontà del legislatore di superare quell'originaria relazione di continuità strutturale che doveva necessariamente contraddistinguere l'immobile ricostruito rispetto a quello demolito.

Né, peraltro, può ritenersi che la nuova concezione della ristrutturazione edile implichi "consumo di nuovo suolo", poiché la scelta di ricostruire altrove presuppone pur sempre la necessità di demolire da un'altra parte e, pertanto, postula un bilanciamento tra l'edificio da realizzare e quello da eliminare.

Il che segna l'elemento distintivo della nuova ristrutturazione edile, così come delineata dall'art. 3 co. 1 lett. d) D.P.R. n. 380 del 2001 modificato dall'art. 10, comma 1, lett. b), n. 2), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120, rispetto alla nuova costruzione di cui all'art. 3 co. 1 lett. e) D.P.R. n. 380 del 2001, poiché la prima presuppone pur sempre la demolizione di un preesistente manufatto a differenza della seconda che si afferma quale categoria

	<p>residuale comprendente gli interventi non riconducibili in altre casistiche e, quindi, anche l'attività edificatoria del tutto autonoma ed indipendente da eventuali preesistenti edifici da demolire.</p> <p>È ovvio che la scelta di edificare altrove implica la necessità di rispettare le capacità edificatorie del terreno da utilizzare, salva la possibilità di ricorrere alla cessione di cubatura.</p>
--	---