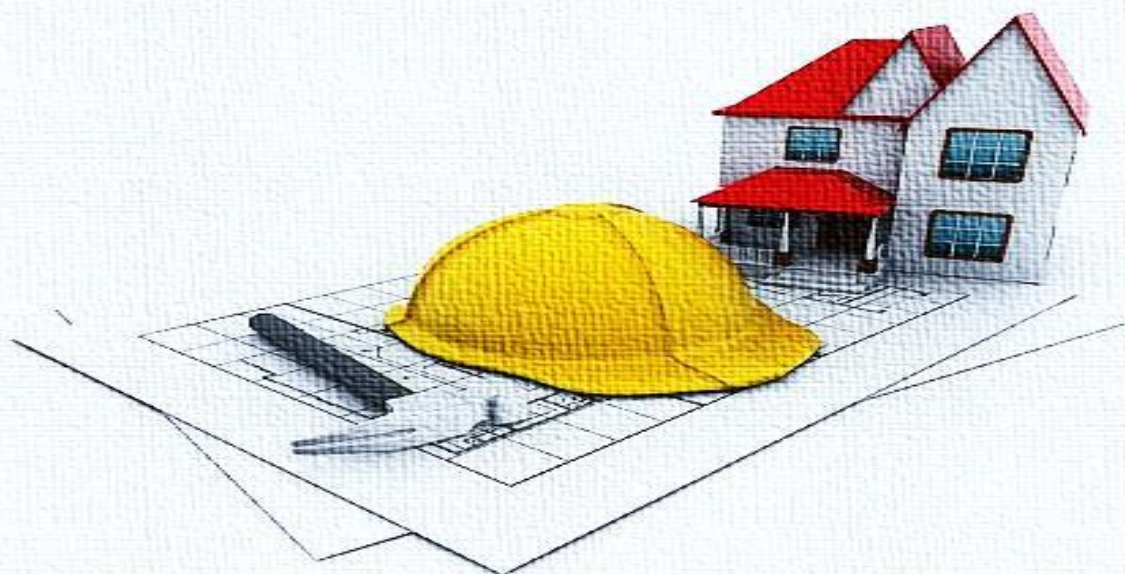


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

7 novembre 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
	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. 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. 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 «<i>assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente</i>» e di «<i>contenimento del consumo di suolo</i>», così confermando la finalità “conservativa” sottesa al concetto di ristrutturazione (<i>Cons. Stato, sez. IV, sent. n. 2857 del 2025</i>). Il requisito della neutralità richiede che: - l’intervento deve avere ad oggetto un unico edificio, nel senso che nella fase di ricostruzione è precluso – o meglio, esorbita dall’ambito della	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 4 novembre 2025, n. 8542</i>

	“ristrutturazione ricostruttiva” – l’accorpamento di volumi precedentemente espressi da manufatti diversi ovvero il frazionamento di un volume originario in più edifici di nuova realizzazione; - 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; - il volume dell’edificio ricostruito non può superare quello del fabbricato demolito, perché si stabilisce che gli incrementi di volumetria sono ammissibili <i>«nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali»</i>, ossia, come precisato dalla sentenza del Cons. Stato, sez. IV, 2 maggio 2024, n. 4005, <i>“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»</i>. 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 <i>“demo ricostruzione”</i> 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.	
--	---	--

Pergotenda - Nozione	La pergotenda consiste in una struttura leggera non stabilmente infissa al suolo, con copertura retrattile e tale da escludere la creazione di un nuovo volume per fungere sostanzialmente da mera protezione temporanea dagli agenti atmosferici.	<i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 3 novembre 2025, n. 1455</i>
Oneri di urbanizzazione	L'ente locale ha la facoltà di differenziare l'importo degli oneri di urbanizzazione coerentemente alla concreta incidenza delle varie tipologie di opere sull'assetto del territorio e sull'ambiente e alle previsioni della disciplina statale e regionale vigente. Pertanto, la deliberazione comunale di determinazione degli oneri rientra nella discrezionalità dell'amministrazione comunale e di conseguenza non appare illogico, né illegittimo che l'amministrazione accomuni la fattispecie della nuova costruzione a quella di ristrutturazione con demolizione.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 3 novembre 2025, n. 8519</i>
Distanza delle costruzioni dalle vedute	Non può essere negato il diritto all'osservanza della distanza di cui all'art. 907 c.c. per il fatto che la veduta rispetto alla quale viene lamentata l'inosservanza del distacco sia, dal punto di vista urbanistico, non regolare. Infatti, il presupposto logico-giuridico dell'attuazione della disciplina della distanza delle costruzioni dalle vedute di cui all'art. 907 c.c. è l'anteriorità (dell'acquisto) del diritto alla veduta sul fondo vicino rispetto all'esercizio, da parte del proprietario di quest'ultimo, della facoltà di costruire.	<i>Cassazione Civile, sez. II, 25 settembre 2025, n. 26144</i>