

# Demolizione e ricostruzione: è ristrutturazione edilizia anche con modifiche radicali

---

1 Luglio 2026

Rientrano nella ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione e ricostruzione che portano a una modifica radicale dell'edificio preesistente.

I giudici partono da una considerazione: ciò 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 che implica un consumo di suolo del tutto nuovo. Così, richiamando un proprio precedente orientamento (Cons. Stato, sez. IV, 4 febbraio 2020, n. 907; 12 maggio 2022, n. 3750), il Consiglio di Stato ha sostenuto che «la ristrutturazione edilizia ricomprende anche interventi che conducono a modifiche radicali dell'edificio preesistente, ivi inclusa la demolizione e ricostruzione 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 proprio sul tema delle ristrutturazioni dal Decreto Semplificazioni. Infatti, nella formulazione originaria dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del d.P.R. 380/2001, il Testo unico dell'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 d.l. n. 69, superando anche il vincolo del rispetto della sagoma originaria.

Il d.l. 76/2020 ha ulteriormente rafforzato questa 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 decisioni 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", è sempre rinvenibile un minimo comune denominatore: 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 della sezione IV del Consiglio di Stato, invece, si pone su una linea diversa ed è di

particolare attualità anche alla luce della recente assoluzione in primo grado nell'ambito di uno dei processi che hanno interessato la città di Milano. In attesa di conoscere le motivazioni della decisione, la pronuncia rappresenta un passaggio importante nel confronto giuridico sulla rigenerazione urbana e sui confini della ristrutturazione edilizia.

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.pdf](#)

[Apri](#)

[Giurisprudenza\\_demolizione\\_e\\_ricostruzione.pdf](#)

[Apri](#)