RISTRUTTURAZIONE, NUOVA COSTRUZIONE O RESTAURO? IL T.A.R. SALERNO CONFERMA I CRITERI DISTINTIVI, ADERENDO A QUANTO SOSTENUTO DALLA PROCURA MILANESE

Si segnala una recente sentenza del T.A.R. Campania, sezione distaccata di Salerno (sentenza n. 397 del 27 febbraio 2025) in merito alla classificazione di interventi edilizi, con particolare riferimento alle differenze esistenti fra nuova costruzione, ristrutturazione edilizia e restauro.

La pronuncia ha precisato quanto segue:

- **nuova costruzione**: l'intervento di nuova costruzione è configurato come una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, attuata mediante opere che rimodellano la morfologia del terreno o mediante la realizzazione di costruzioni che presentano stabilità fisica e permanenza temporale. Rientrano in questa categoria sia la realizzazione *ex novo* di manufatti edilizi, sia fuori terra sia interrati, sia l'ampliamento di edifici preesistenti che superi la sagoma originaria;

- **ristrutturazione edilizia**: la ristrutturazione edilizia si concretizza nella modifica di un immobile già esistente, mantenendo le caratteristiche fondamentali dello stesso. Tuttavia, qualora l'intervento comporti un significativo incremento volumetrico o una trasformazione della sagoma tale da alterare in modo sostanziale la struttura originaria, esso ricadrà nella nozione di nuova costruzione, con conseguente applicabilità del relativo regime autorizzativo;

- **restauro e risanamento conservativo**: tale tipologia si configura quando l'intervento è esclusivamente finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio e garantirne la funzionalità, nel rispetto degli elementi tipologici, architettonici, funzionali e strutturali.

Con questa pronuncia, il Giudice Amministrativo ha ribadito che la qualificazione dell'intervento edilizio dipende dall'effettiva incidenza dello stesso sulle caratteristiche strutturali del fabbricato. In particolare, è stato confermato che la nozione di ristrutturazione edilizia si fonda sul nesso di continuità tra l'edificio demolito e il nuovo manufatto realizzato, che deve conservare traccia di quello preesistente; in mancanza, l'intervento ricadrà nel *genus* della nuova costruzione.

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Sandra Sacchi, Junior Associate
Email: *sandra.sacchi@grplex.com*