

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DEL MANUFATTO SU AREA DISTINTA: NON È NUOVA COSTRUZIONE

Il caso di specie

Si segnala la recente sentenza del Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana 3 giugno 2025 n. 422, avente ad oggetto l'impugnazione di un permesso di costruire rilasciato per la realizzazione di un intervento qualificato come ristrutturazione edilizia, consistente nella demolizione di un fabbricato esistente e nella successiva ricostruzione in un'area fisicamente e catastalmente distinta, sebbene ricadente nella medesima zona territoriale omogenea.

L'intervento oggetto di giudizio ha riguardato, in particolare, la demolizione di un manufatto insistente su un determinato terreno e la successiva edificazione in un diverso lotto, con traslazione della volumetria originaria. Secondo l'assunto dell'appellante, tale operazione rientrerebbe nella nozione di "ristrutturazione edilizia", alla luce della possibilità – prevista dalla normativa vigente – che la ricostruzione avvenga su un sedime differente.

La questione giuridica posta all'attenzione del giudice ha riguardato l'interpretazione dell'art. 3, comma 1, lett. d) D.P.R. n. 380/2001, nella formulazione risultante dalle modifiche introdotte dall'art. 10, comma 1, lett. b), n. 2), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con ulteriori modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120.

La decisione

In primo grado, il T.A.R. Sicilia – Palermo aveva rigettato il ricorso, ritenendo che la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione presupponga un intervento sul medesimo sedime, inteso come area già edificata. Secondo tale interpretazione, la norma non consentirebbe la ricostruzione in un sito completamente diverso, anche se ricadente nella stessa zona urbanistica, limitandosi ad ampliare la possibilità di utilizzo del suolo già edificato.

Il C.G.A.R.S., in riforma integrale della pronuncia di primo grado, ha accolto l'appello, ritenendo superato il precedente orientamento giurisprudenziale secondo cui la ristrutturazione edilizia deve necessariamente conservare le caratteristiche fondamentali dell'edificio preesistente. Il Collegio ha evidenziato come la nuova formulazione dell'art. 3, comma 1, lett. d) d.P.R. n. 380/2001 includa espressamente tra gli interventi di ristrutturazione anche quelli comportanti la ricostruzione con sedime diverso, senza ulteriori limitazioni.

È stato inoltre precisato che, sotto il profilo tecnico, il "sedime" corrisponde alla superficie di terreno su cui insistono le fondazioni dell'edificio, e non coincide con l'intero lotto catastalmente censito. Ne consegue che, in assenza di specifiche previsioni normative contrarie, è ammissibile la ricostruzione su un lotto diverso, ferma restando la necessità di rispettare le capacità edificatorie del nuovo terreno

e, se del caso, ricorrere alla cessione di cubatura.

Considerazioni conclusive in merito al c.d. "Salva Milano"

Alcuni operatori potrebbero essere indotti a valorizzare la pronuncia in esame come supporto giurisprudenziale per legittimare, in sede difensiva, operazioni edilizie condotte nel contesto milanese, attualmente oggetto di accertamenti da parte della Procura milanese e tesa a sostenere la tenuta del c.d. "Salva Milano".

Tale lettura, tuttavia, impone una cautela.

Va evidenziato che la fattispecie esaminata dal C.G.A.R.S. presenta caratteristiche circoscritte, di impatto limitato e priva di modificazioni sostanziali – sia dal punto di vista qualitativo che quantitativo – che, invece, caratterizzano molti interventi edilizi realizzati a Milano mediante SCIA in luogo del necessario permesso di costruire. Tali interventi si distinguono, infatti, per mutamenti della destinazione d'uso e rilevanti incrementi volumetrici, con conseguente aggravio del carico urbanistico delle aree interessate.

Da ciò discende l'inidoneità della sentenza n. 422/2025 a costituire un precedente giurisprudenziale applicabile alle ben più complesse fattispecie oggi sottoposte al vaglio della magistratura penale milanese.

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.

2

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

Federico Ianeselli, Senior Associate
Email: federico.ianeselli@grplex.com

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