

Ristrutturazione edilizia: giurisprudenza e norme ridisegnano i confini della demolizione e ricostruzione

18 Marzo 2026

Negli ultimi mesi la giurisprudenza amministrativa ha contribuito a ridefinire in modo significativo il perimetro degli interventi di demolizione e ricostruzione, con effetti operativi rilevanti per le imprese impegnate nei processi di rigenerazione urbana.

Un primo elemento di novità riguarda il superamento del principio di continuità fisica tra edificio demolito e ricostruito. Le recenti pronunce evidenziano come non sia più necessario mantenere identità di sagoma, sedime o prospetti: ciò che assume rilievo è l'impatto complessivo dell'intervento sul territorio.

Accanto a questa maggiore flessibilità progettuale, restano però alcuni limiti sostanziali.

In particolare:

- l'intervento deve conservare l'unitarietà dell'organismo edilizio;
- demolizione e ricostruzione devono configurarsi come operazione complessivamente unitaria;
- occorre evitare trasformazioni significative della morfologia del suolo, soprattutto con riferimento alla realizzazione di nuovi volumi interrati.

Su questo ultimo aspetto, il tema della neutralità morfologica del terreno sta generando dubbi interpretativi. L'orientamento giurisprudenziale tende infatti a considerare la realizzazione di nuovi spazi ipogei come possibile elemento di riqualificazione dell'intervento in nuova costruzione, con conseguenze sul titolo edilizio, sui tempi procedurali e sugli oneri amministrativi.

Ulteriore fronte di incertezza riguarda il regime contributivo. Alcune decisioni hanno valorizzato il dato sostanziale della sostituzione edilizia, riconoscendo la possibilità di applicare riduzioni sugli oneri anche quando l'intervento venga qualificato come nuova costruzione; altre pronunce hanno invece adottato una lettura più restrittiva.

Per le imprese impegnate in operazioni di rigenerazione urbana emerge quindi l'esigenza di:

- valutare con attenzione la progettazione di volumi interrati e modifiche al suolo;
- impostare un confronto preliminare con le amministrazioni sulla qualificazione dell'intervento;
- considerare gli effetti economici legati al regime degli oneri e ai modelli finanziari delle operazioni.

In un contesto normativo e giurisprudenziale in evoluzione, la corretta qualificazione degli interventi di demolizione e ricostruzione si conferma elemento decisivo per la fattibilità tecnica ed economica dei progetti edilizi.



•



•



•



•