

Ristrutturazione edilizia da demo-ricostruzione: il perimetro si allarga!

Il Consiglio di Giustizia amministrativa per la Regione siciliana amplia la portata della ristrutturazione edilizia, ammettendo la demolizione e ricostruzione su sedime/lotto diverso, anche distante (150 metri), mediante traslazione della volumetria, purché nel rispetto delle regole urbanistiche e regolamentari vigenti.

di [Matteo Peppucci](#) – 10.06.2025

Ok alla **traslazione della ristrutturazione edilizia derivante da demolizione e ricostruzione su un'altra area** (cioè **diverso sedime**), purché ricorrano i **presupposti urbanistici** (ad esempio, compatibilità urbanistica e rispetto della disciplina sulle cessioni di cubatura).

E' sicuramente 'impattante', la portata della sentenza 422/2025 del CGARS (Consiglio di Giustizia amministrativa per la Regione siciliana) perché, in tempi di '[mancato Salva Milano](#)', va di fatto ad **allargare il perimetro della ristrutturazione edilizia da 'demo-ricostruzione'**, dando un'interpretazione della nozione di ristrutturazione edilizia - aderente al dato letterale vigente e alla volontà del legislatore - molto diversa da quella fornita di recente dalla Procura della Repubblica di Milano e da due sentenze del Tar Lombardia.

La pronuncia ribalta fra l'altro l'orientamento precedente del Tar Palermo, secondo cui la qualificazione di ristrutturazione edilizia non era condivisibile considerando la traslazione dell'edificio su un'area diversa da quella in cui insisteva l'immobile originario e demolito (principio della continuità con il preesistente).

Ristrutturazione edilizia da demo-ricostruzione: il caso

Il fulcro del problema è rappresentato dalla corretta definizione di ristrutturazione edilizia mediante demo-ricostruzione, nello specifico per quanto riguarda i limiti entro i quali un intervento ricostruttivo possa convergere dentro i confini, appunto, della ristrutturazione e non 'debordando' nella nuova costruzione.

Il caso riguarda la **richiesta di permesso di costruire per demolire un edificio esistente e ricostruirlo su un'area diversa**, ma sempre all'interno di terreni urbanisticamente omogenei, mediante **traslazione della volumetria** ("*realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia mediante demolizione di un fabbricato preesistente su una certa area e ricostruzione su altra area catastalmente e fisicamente distinta con traslazione della volumetria propria dell'immobile demolito*").

Il nuovo lotto è situato a circa 150 metri di distanza da quello in cui era collocato l'edificio da demolire.

La questione di diritto dedotta dagli appellanti attiene quindi all'interpretazione della nozione di ristrutturazione edilizia contemplata dall'art. 3 co. 1 lett. d) D.P.R. n. 380/2001 nella formulazione recentemente modificata dall'art. 10, comma 1, lett. b), n. 2), D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120 (ed applicabile nella Regione Siciliana in virtù del recepimento dinamico disposto all'art. 1 L.R. 10 agosto 2016, n. 16) nella parte in cui statuisce che "*Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico*".

L'intervento proposto dagli appellanti consiste nella **demolizione di un manufatto sito in un certo terreno e nella successiva edificazione in un distinto terreno** e, secondo quanto sostenuto nell'appello, rientrerebbe nella richiamata nozione di "*ristrutturazione edilizia*" in ragione della prevista possibilità che l'attività di "*ricostruzione*" avvenga in un diverso "*sedime*".

Evoluzione della nozione di ristrutturazione edilizia

La sentenza approfondisce la nozione di "ristrutturazione edilizia" dopo le modifiche apportate dall'art. 10, comma 1, lett. b), n. 2), del D.L. 76/2020 (convertito dalla L. 120/2020) all'[art. 3, comma 1, lett. d\), del D.P.R. 380/2001](#).

La norma ora **ricomprensce anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici con sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche diversi**, incluse le innovazioni per esigenze normative (antisismica, accessibilità, impianti, efficientamento energetico).

Ricostruzione su diverso sedime: si può fare!

La sentenza chiarisce che, nella nuova disciplina, **la ristrutturazione edilizia può consistere nella demolizione di un fabbricato e ricostruzione su un "diverso sedime", anche su un'altra area**, purché ricorrano i presupposti urbanistici (ad esempio, compatibilità urbanistica e rispetto della disciplina sulle cessioni di cubatura). La **nozione di sedime**, ed è qui la novità, **è considerata ampia e non limitata al solo lotto originario**.

"Poiché il legislatore si è limitato soltanto ad ammettere la ristrutturazione anche in caso di ricostruzione di un manufatto preesistente su un diverso *"sedime"*, ossia su un'area diversa da quella originariamente occupata dal manufatto da demolire e ricostruire, deve ritenersi possibile, in assenza di specifiche indicazioni contrarie, siffatta attività edificatoria anche mediante l'utilizzo di un'area diversa, anche se appartenente ad un altro lotto", afferma il CGARS.

Il sedime è, infatti, la superficie di terreno sulla quale poggiano le fondazioni di un edificio o di un manufatto edile, essendo la proiezione longitudinale della costruzione sul terreno, e, quindi, non coincide con l'area di un intero terreno catastalmente censito.

Di conseguenza, la **riconosciuta possibilità di demolire un fabbricato esistente e di ricostruirlo su un'altra area**, ossia su un diverso sedime, **non può ritenersi soggetta ai limiti dimensionali del terreno originariamente interessato dalla costruzione da ristrutturare**, potendo, dunque, **ammettersi la ricostruzione anche altrove**, ossia in un **diverso lotto**, pur sempre nel rispetto delle capacità edificatorie proprie di quest'ultimo.

D'altra parte, in tal senso depone il novero degli elementi di novità che possono contraddistinguere l'edificio ristrutturato, potendo, invero, quest'ultimo **differire da quello originario per sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, al punto da potersi desumere la volontà del legislatore di superare quell'originaria relazione di continuità strutturale che doveva necessariamente contraddistinguere l'immobile ricostruito rispetto a quello demolito.

Distinzione tra ristrutturazione e nuova costruzione

Il CGA evidenzia inoltre che la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione resta distinta dalla nuova costruzione in quanto presuppone sempre la demolizione di un edificio preesistente, a differenza della nuova costruzione che si realizza ex novo su suolo libero.

Traslazione della volumetria legittima: ecco perché

Nel caso specifico, il Comune aveva negato il permesso sostenendo che la ricostruzione su area diversa non potesse qualificarsi come ristrutturazione.

Il CGARS, invece, ha accolto il ricorso richiamando il nuovo testo dell'art. 3, ritenendo **legittima la traslazione della volumetria a patto che vi sia coerenza urbanistica** (nel caso, area di partenza e di atterraggio erano entrambe in zona B/3 e distanti meno di 1.500 metri, come da regolamento comunale sulla cessione di cubatura).

Indicazioni finali

Dal disposto della sentenza possiamo dedurre alcune **indicazioni importanti per i professionisti tecnici**:

- **permesso di costruire**: la ristrutturazione edilizia può includere la demolizione e ricostruzione su area diversa, se ammessa dagli strumenti urbanistici e regolamentari;
- **verifica urbanistica**: occorre verificare compatibilità tra area di demolizione e area di ricostruzione (es. omogeneità di zona, distanze regolate);
- **non assimilazione a nuova costruzione**: purché vi sia demolizione di un edificio preesistente, non si ricade nella disciplina della nuova costruzione;

- **cessione di cubatura:** va rispettato il regolamento comunale sulle modalità di trasferimento della volumetria.

Leggi anche

[Pensieri e retropensieri sul Salva Milano](#)

[Salva Milano, ok della Camera: novità per i piani particolareggiati e il concetto di ristrutturazione](#)

[Demolizione e ricostruzione con diversa area di sedime: le regole della ristrutturazione edilizia "allargata"](#)

[Demolizione e ricostruzione con rimodulazione della sagoma: è ristrutturazione o nuova costruzione?](#)

[Per gli edifici crollati il Consiglio di Stato ciroscrive i confini della ristrutturazione ricostruttiva](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*