

SENTENZA CONSIGLIO DI STATO N. 4155/2026: DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, QUANDO È RISTRUTTURAZIONE

Posted on 3 Luglio 2026

Category: Urbanistica e territorio

Il **Consiglio di Stato**, con la Sentenza n. 4155 del 22 maggio 2025, affronta due questioni di particolare interesse in materia edilizia: **da un lato** i presupposti dell'**interesse a ricorrere contro un permesso di costruire** ; **dall'altro**, **la distinzione tra ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione.**

Interesse a ricorrere: basta un pregiudizio concreto, non un danno già dimostrato.

Il Consiglio di Stato censura la decisione del Tar che aveva dichiarato inammissibile il ricorso dei proprietari confinanti ritenendo insussistente un effettivo pregiudizio.
Secondo il Collegio, il giudice, nella verifica delle condizioni dell'azione, **non deve anticipare il giudizio di merito**. È sufficiente che il ricorrente alleghi un **pregiudizio concreto e oggettivamente percepibile,** senza dover dimostrare fin dall'inizio l'esistenza di un danno effettivo o la sua particolare gravità. La perdita della visuale, la diminuzione della riservatezza o della luminosità costituiscono elementi idonei a fondare l'interesse ad agire quando risultino plausibilmente riconducibili all'intervento edilizio.
La pronuncia ribadisce quindi che il giudizio sull'interesse al ricorso deve rimanere distinto dalla successiva valutazione della fondatezza delle censure.

La demolizione e ricostruzione resta ristrutturazione edilizia

Nel merito, il Consiglio di Stato conferma la legittimità del permesso di costruire. La sentenza evidenzia, come, **dopo la riforma dell'art. 3 del D.P.R. n. 308/2001**, **la ristrutturazione edilizia comprenda anche interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma, del sedime, dei prospetti, dell'altezza e delle caratteristiche planivolumetriche.**
Ciò che distingue oggi la ristrutturazione non è più la sostanziale identità del nuovo edificio rispetto a quello preesistente, bensì la presenza di un edificio legittimamente esistente sul quale l'intervento si innesta. La nuova costruzione riguarda invece trasformazioni che determinano un nuovo consumo di suolo.
La ristrutturazione urbanistica richiede una trasformazione del tessuto urbano.
Il Consiglio di Stato esclude anche che l'intervento integri una **ristrutturazione urbanistica**. Quest'ultima presuppone una trasformazione del tessuto urbanistico-edilizio, mediante un insieme coordinato di interventi che incidano sull'assetto dei lotti, degli isolati o della rete viaria. Un singolo intervento di demolizione e ricostruzione, pur rilevante sotto il profilo edilizio, non è sufficiente a configurare una ristrutturazione urbanistica.
La sentenza chiarisce inoltre che, quando gli incrementi di altezza o volumetrici sono **direttamente previsti dalla legge regionale**, non si è in presenza di un permesso di costruire in deroga ex art. 14 del D.P.R. n. 380/2001. La deroga deriva direttamente dalla legge e non da una scelta discrezionale del Comune, con la conseguenza che non è necessaria la preventiva deliberazione del Consiglio comunale prevista per i permessi in deroga.
Di particolare interesse è anche il principio secondo cui **i volumi oggetto di condono edilizio entrano a far parte dello stato legittimo dell'immobile** e, salvo un espresso divieto normativo,

possono essere considerati nella determinazione della volumetria di riferimento per eventuali future premialità edilizie. Tale conclusione viene collegata anche alla nozione di "stato legittimo" di cui all'art. 9-bis del D.P.R. n. 380/2001.
La decisione consolida un orientamento favorevole ad una lettura **non eccessivamente restrittiva dell'interesse a ricorrere**, evitando che il giudice anticipi valutazioni proprie del merito nella fase preliminare di ammissibilità. Al contempo conferma l'interpretazione ormai consolidata della nozione di **ristrutturazione edilizia**, valorizzando l'evoluzione normativa introdotta dal legislatore e distinguendola nettamente sia dalla ristrutturazione urbanistica sia dalla nuova costruzione.