

URBAN FORO - 8^a RASSEGNA DI GIURISPRUDENZA IN TEMA DI EDILIZIA E URBANISTICA 2025

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E NUOVA COSTRUZIONE	
Sentenza e tema	Massima della sentenza
Demolizione e ricostruzione: nuova costruzione o ristrutturazione edilizia? <u>Consiglio di Stato, sez. II, 4 novembre 2025, n. 8542</u>	Nella demolizione e ricostruzione, il requisito della "continuità" con l'edificio preesistente, se preteso in termini assoluti, non trova fondamento nel vigente art. 3, c.1, lett.d) del DPR 380/2001, su cui il legislatore è intervenuto nel 2020 con l'intenzione di ricomprendere, per gli immobili non vincolati, qualsiasi intervento di demolizione e ricostruzione anche con caratteristiche molto differenti rispetto al preesistente, salvo il limite della volumetria. Nelle evoluzioni della nozione di "ristrutturazione ricostruttiva" che si sono susseguite è rinvenibile un comune denominatore, consistente nel fatto che l'intervento deve risultare "neutro" sotto il profilo dell'impatto sul territorio nella sua dimensione fisica. Tale condizione di neutralità, sottesa a quella della "fedele ricostruzione" che si pretendeva in origine, deve ritenersi presente anche nell'attuale quadro normativo e si evince dall'art. 10 della L.120/2020, che, pur avendo eliminato i precedenti requisiti presupponenti una rigida "continuità" tra le caratteristiche strutturali dell'immobile preesistente e quelle del manufatto da realizzare, ha comunque ricondotto tali innovazioni agli scopi di assicurare il recupero e la qualificazione del patrimonio edilizio esistente e di contenimento del consumo di suolo, confermando la finalità conservativa sottesa al concetto di ristrutturazione (<u>Cons. Stato, sez. IV, 3 aprile 2025, n. 2857</u>). Il requisito della neutralità richiede che: - l'intervento deve avere a oggetto un unico edificio, nel senso che nella fase di ricostruzione è precluso dall'ambito della "ristrutturazione ricostruttiva" l'accorpamento di volumi precedentemente espressi da manufatti diversi o il frazionamento di un volume originario in più edifici nuovi; - l'intervento deve avere necessariamente una contestualità temporale tra la demolizione e la ricostruzione, dando luogo a una "unitarietà" dell'intervento prospettato, nel senso che entrambe debbono essere legittimate dallo stesso titolo edilizio; - il volume dell'edificio ricostruito non può superare quello del fabbricato demolito, perché si stabilisce che gli incrementi di volumetria sono ammissibili nei soli casi previsti per legge o da strumenti urbanistici comunali, ossia (<u>Cons. Stato, sez. IV, 2 maggio 2024, n. 4005</u>) l'incremento volumetrico eccezionalmente conseguibile con un intervento di ristrutturazione edilizia è solo quello specificamente ammesso una tantum dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali per tale tipo di intervento edilizio e non quello maggiore connesso all'indice edificatorio previsto per la nuova costruzione o ristrutturazione urbanistica». In base al principio di legalità (art. 97 Cost.) e alla luce del testo vigente dell'art.3 T.U. Edilizia, nella "demo-ricostruzione" non può pretendersi una continuità tra il nuovo edificio e quello precedente se non nella misura in cui per essa s'intenda il rispetto dei requisiti di unicità dell'edificio oggetto dell'intervento, della contestualità tra demolizione e ricostruzione, del mero uso del volume preesistente senza trasformare la morfologia del territorio.

Sentenza e tema	Massima della sentenza
Quando un intervento è ristrutturazione edilizia o nuova costruzione? <i>Tar Marche, Ancona, sez. II, 30 ottobre 2025, n. 849</i>	Deve affermarsi che: - sussiste una ristrutturazione edilizia nel caso in cui viene modificato un immobile già esistente, ma nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso; nel caso in cui, invece, il manufatto sia stato totalmente trasformato, non solo con un apprezzabile aumento volumetrico, ma anche mediante un disegno sagomale con connotati alquanto diversi da quelli della struttura originaria, l'intervento deve essere considerato quale intervento di nuova costruzione; - anche se qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia, a fronte di interventi volti a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, implicanti modifiche della volumetria complessiva o della sagoma, occorre conservare sempre una identificabile linea distintiva tra le nozioni di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, potendo configurarsi la prima solo quando le modifiche volumetriche e di sagoma siano di portata limitata e comunque riconducibili all'organismo preesistente; - il criterio che distingue l'intervento di demolizione e ricostruzione e la nuova costruzione è rappresentato dall'assenza di variazioni del volume, dell'altezza o della sagoma dell'edificio, di conseguenza, in mancanza di tali indefettibili e precise condizioni, l'intervento deve essere configurato come una nuova costruzione; - nella nozione di nuova costruzione possono rientrare gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora, in base dell'entità delle modifiche apportate al volume e alla collocazione dell'immobile, possa parlarsi di una modifica radicale dello stesso, con la conseguenza che l'opera realizzata nel suo complesso sia oggettivamente diversa da quella preesistente.

Sentenza e tema	Massima della sentenza
AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	
Autorizzazione paesaggistica – Diniego <i>Tar Veneto, Venezia, sez. II, 14 ottobre 2025, n. 1786</i> Annullamento - Termine <i>Tar Campania, Salerno, sez. I, 13 ottobre 2025, n. 1646</i>	Nella motivazione del diniego di autorizzazione paesaggistica, l'Amministrazione non può limitarsi a esprimere valutazioni apodittiche e stereotipate, ma deve specificare le ragioni del diniego, ovvero esplicitare i motivi del contrasto tra le opere da realizzarsi e le ragioni di tutela dell'area interessata dall'apposizione del vincolo. Non è sufficiente la motivazione del diniego all'istanza di autorizzazione fondata su generica incompatibilità, non potendo l'Amministrazione limitare la sua valutazione al mero riferimento ad un pregiudizio ambientale, utilizzando espressioni vaghe e formule stereotipate. Il termine di 60 giorni per l'esercizio del potere di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica è perentorio, ossia è il limite temporale che decorre dalla ricezione da parte della Soprintendenza dell'autorizzazione e della documentazione tecnico amministrativa.
Giudizio paesaggistico <i>Tar Campania, Salerno, sez. I, 20 ottobre 2025, n. 1795</i>	Il giudizio paesaggistico consta di un apprezzamento comparativo che nasce dal confronto di contenuti del vincolo con le circostanze di fatto relative all'intervento e al suo inserimento nel contesto circostante, in modo che la conferma o l'esclusione della compatibilità delle opere con i valori tutelati sia il frutto di un giudizio condotto in base a rilievi puntuali; il diniego dell'assenso paesaggistico non può fondarsi sul generico richiamo all'esistenza del vincolo, né su valutazioni apodittiche e stereotipate, ma deve rispondere a un modello che contempli in modo dettagliato, la descrizione: a) dell'edificio con indicazione di dimensioni, forme, colori e materiali impiegati; b) del contesto paesaggistico in cui si colloca, con l'indicazione di altri immobili esistenti, della loro posizione e dimensioni; c) del rapporto tra edificio e contesto, con l'indicazione dell'impatto visivo per stabilirne l'inserimento armonico nel paesaggio.
Silenzio-assenso – beni culturali <i>Tar Sicilia, Palermo,</i>	È vero che l'art. 20, comma 4, della legge n. 241/1990 esclude in via generale l'operatività del silenzio assenso nei procedimenti in materia di beni culturali e paesaggistici, ma tale esclusione, letta nella sua corretta portata sistematica, si riferisce ai procedimenti autorizzatori promossi da privati (quali, l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 d.lgs. n.

sez. IV, 15 ottobre 2025, n. 2249	42/2004), non anche ai rapporti interni tra amministrazioni pubbliche coinvolte nella formazione di strumenti urbanistici e pianificatori.
Sentenza e tema	Massima della sentenza
PARERI E SCIA	
SCIA – Impugnabilità Istanza di verifica SCIA Commissione Paesaggio- Parere Tar Lombardia, Milano, sez. II, 6 ottobre 1015, n. 3105	L'art.19, c. 6-ter della L. 241/1990, nell'esplicitare che le SCIA non sono provvedimenti amministrativi, stabilisce che le stesse non sono autonomamente impugnabili e che l'unico modo per procedere alla loro contestazione in via processuale è la previa sollecitazione dei poteri di controllo comunale e la successiva impugnazione dei provvedimenti che il Comune assume nell'esercizio di tali poteri. Il sistema di tutela giurisdizionale disciplinato dall'art.19 c.6-ter cioè, porta con sé l'ulteriore conseguenza per cui nell'impugnare il provvedimento comunale che decide su un esposto presentato non si possono far valere asseriti vizi ulteriori e diversi da quelli nello stesso evidenziati e solo rispetto ai quali il Comune si è espresso nell'esercizio del proprio potere di controllo; altrimenti, il privato censurerebbe surrettiziamente ed inammissibilmente aspetti della SCIA e non del provvedimento amministrativo, che invece costituisce l'unico atto impugnabile. In caso di attivazione del sindacato giurisdizionale sul silenzio dell'Amministrazione sull'istanza di verifica proposta (di cui art. 19, c.6-ter), l'obbligo di verifica dell'Amministrazione concerne gli aspetti di illegittimità segnalati dall'istante nei limiti in cui tali aspetti riguardino la violazione di norme che, a tutela dell'interesse pubblico in tema edilizio-urbanistico, comportino una lesione dell'interesse legittimo. Diversamente opinando (cioè, scollegando la tutela offerta dalla verifica dell'interesse dell'istante e di condizioni dell'azione in capo allo stesso come ricorrente), l'istanza di verifica (art.19, c. 6-ter), lungi dall'essere il solo strumento di tutela del privato avverso la SCIA innanzi al giudice amministrativo, si risolverebbe nella denuncia contro abusi edilizi da accertare. D'altra parte, come non sussiste l'obbligo di provvedere in capo all'Amministrazione riferito alla istanza d'attivazione dei propri discrezionali poteri di autotutela e non sussiste in tali casi il conseguente silenzio inadempimento, non vi è neanche l'obbligo di verifica generale dell'attività edilizia avviata con SCIA da parte dell'Amministrazione in base all'istanza ex art. 19, c 6-ter. Tale obbligo riguarda solo gli aspetti che, collegandosi alla tutela procedimentale di posizioni soggettive di interesse legittimo, distinguono l'istante, qualificandolo così dalla posizione di denunciante. Il parere della Commissione Paesaggio, esprimendo discrezionalità tecnica, è sindacabile in sede giudiziale solo per abnormità o evidente irragionevolezza o travisamento fattuale.
Dissenso costruttivo Tar Campania, Salerno, sez. I, 27 ottobre 2025, n. 1729	Il dissenso opposto da una Autorità tutoria dei vincoli ambientali/paesaggistici, ove non recante le prescrizioni utili a superarlo, si pone in contrasto con il principio di leale collaborazione, il quale impone alla Soprintendenza di esprimere un dissenso costruttivo, evidenziando le modifiche o le prescrizioni in ragione delle quali il progetto possa eventualmente superare il vaglio, indicando quale tipo di accorgimento tecnico o, al limite, di modifica progettuale potrebbe far conseguire all'interessato l'autorizzazione paesaggistica, in quanto la tutela del preminente valore del paesaggio non deve necessariamente coincidere con la sua statica salvaguardia, ma richiede interventi improntati a fattiva collaborazione delle autorità preposte alla tutela paesaggistica, funzionali a conformare le iniziative edilizie al rispetto di valori estetici e naturalistici del bene paesaggio.

Per informazioni rivolgersi a:
- arch. Samanta Ricco (tel. 02.88.12.95.88; cell. 331.62.01.640; e-mail: s.ricco@assimpredilance.it).

*Il presente documento è stato inviato tramite posta elettronica ad ogni singola impresa.
Ricordiamo che è possibile aggiungere e/o modificare gli indirizzi su cui ricevere le nostre notizie, scrivendo a comunicazione@assimpredilance.it.*

La notizia è reperibile dal 12 novembre 2025 sul nostro portale, all'indirizzo www.assimpredilance.it.