

Ristrutturazione, il Comune può limitarla se ritiene l'edificio di pregio

di [Paola Mammarella](#)

Il CdS sul caso di un immobile che non può usufruire del Piano Casa perchè l'Amministrazione rifiuta il cambio di categoria di intervento

06.04.2022 - Sulla base di quali elementi i Comuni possono classificare gli edifici e, di conseguenza, condizionare gli interventi cui possono essere sottoposti? A questa domanda ha risposto il **Consiglio di Stato** con la [sentenza 2240/2022](#).

Ristrutturazione e classificazione degli edifici, il caso

I giudici si sono pronunciati sul ricorso contro il diniego di validazione urbanistica, proposto dai proprietari di un edificio che il Comune ha considerato da tutelare perché appartenente allo stile Liberty.

La classificazione, operata dalla Norme tecniche attuative (NTA) del Piano degli interventi, approvato dal Consiglio Comunale, raggruppa gli edifici in categorie di interventi:

- A1: "Emergenze architettoniche di maggiore rilievo ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili";
- A2: "Emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili";
- A3: "Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico e ambientale intatti o con modificazioni reversibili e assimilabili; emergenze architettoniche ed edifici di valore storico o architettonico con modificazioni pesanti e assimilabili";
- **A4**: "Edifici di valore tipologico/documentario, paesaggistico ed ambientale con modificazioni anche pesanti e assimilabili";
- **A5**: "Edifici sostanzialmente modificati e assimilabili. Edifici recenti privi di valore".

Le NTA prevedono la possibilità di modificare la classificazione dimostrando adeguatamente le caratteristiche dell'immobile.

I proprietari dell'edificio, classificato nella categoria A4, hanno chiesto quindi il passaggio in A5, ma il Comune ha negato la richiesta. È stato quindi presentato ricorso.

Il caso assume particolare rilievo perché, sulla base della classificazione, una serie di interventi di ristrutturazione o installazione di impianti possono essere preclusi, sbarrando la strada anche alla possibilità di usufruire dei **bonus edilizi**.

Nel caso specifico, i proprietari intendevano usufruire del Piano Casa Veneto ([LR 43/2018](#)), ma leggendo le NTA emerge che gli interventi di ampliamento sono vietati per gli edifici classificati in A4.

Ristrutturazione e classificazione degli edifici

Secondo i proprietari, l'edificio non presenta alcun valore perché è stato costruito negli anni 30, quando lo stile liberty non era più in voga, e secondo gli stilemi propri dell'edilizia economica e popolare di quel periodo. Nel 1984, inoltre, l'edificio ha subito un **importante intervento di ristrutturazione**, che ha lasciato intatte solo le mura perimetrali. Nei dintorni ci sono infine edifici, con gli stessi elementi architettonici, classificati nella categoria A5.

I giudici hanno respinto il ricorso spiegando che la classificazione del Comune è motivata da **valutazioni discrezionali** in sede di pianificazione per finalità di tutela ambientale e identitaria.

Non è importante, sostengono i giudici, l'**intrinseco valore storico e artistico** di un edificio, ma il valore di testimonianza storica di una certa architettura presente nel Comune, tutelata in quanto carattere identificativo di una certa parte della città.

La circostanza che l'edificio non costituiva una **produzione architettonica originale** del periodo Liberty, poiché costruito in un'epoca successiva, a detta dei giudici non esclude il "valore documentario del tessuto insediativo di quella parte della città tutelato dal piano".

"Gli elementi liberty - si legge nella sentenza - seppure introdotti in epoche successive, ne hanno comunque **caratterizzato la fisionomia** e sono perdurati fino alla definizione della categoria di appartenenza".

Il CdS ha concluso che, nonostante le modifiche subite, l'edificio conserva "**elementi tipici peculiari degli edifici liberty** che si possono ritrovare anche in altri edifici attigui quali le mensole di gronda, i contorni finestra in cemento, elementi decorativi, marcapiano".

La classificazione, secondo il CdS, mira a proteggere il valore identitario e testimoniale degli edifici del centro della città.

Sulla base di queste considerazioni, i giudici hanno confermato la decisione del Comune, negando ai proprietari la possibilità di usufruire del Piano Casa.

Norme correlate

Sentenza 28/03/2022 n.2240

[Consiglio di Stato - Classificazione degli edifici e ristrutturazione](#)

Legge regionale 14/12/2018 n.43

[Regione Veneto - Collegato alla legge di stabilità regionale 2019](#)