

Ristrutturazione o risanamento conservativo? Un recente caso concreto

Per stabilire se un intervento vada considerato come ristrutturazione edilizia piuttosto che restauro o risanamento conservativo, occorre effettuare una valutazione complessiva e sistemica del medesimo... Vediamo una recente sentenza

di [Mario Petrulli](#) – 15.10.24

Un intervento edilizio consistente nella **ricostruzione** di primo ambiente della porzione di volta in muratura di pietrame crollata, nel **risanamento** della volta a botte di un secondo ambiente, nella **realizzazione di piattabande in c.a. su tutte le aperture** esistenti, nella realizzazione di **impermeabilizzazione all'estradosso** e in interventi accessori **non è riconducibile alla nozione di ristrutturazione edilizia** ex lett. d) dell'art. 3, comma 1, D.P.R. n. 380/2001, quanto piuttosto a quella di **risanamento conservativo** di cui alla lett. c) del medesimo articolo.

Vediamo meglio questo caso concreto attraverso una recente sentenza.

La sentenza

La riconducibilità dell'intervento sopra descritto a **risanamento conservativo** è stata evidenziata dal [TAR Campania, Salerno, sez. II, nella sent. 3 ottobre 2024, n. 1789](#), non condividendo la tesi dell'ufficio tecnico comunale che riteneva di poter qualificare l'intervento in discorso in termini di ristrutturazione.

Ai sensi della disposizione da ultimo citata, si intendono per *“interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a **conservare l'organismo edilizio** e **ad assicurarne la funzionalità** mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali **elementi compatibili**, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il **consolidamento**, il **ripristino** e il **rinnovo degli elementi costitutivi** dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'**eliminazione degli elementi estranei** all'organismo edilizio”*.

La differenza fra ristrutturazione e restauro e risanamento conservativo

Come affermato dai giudici salernitani, **il restauro o il risanamento conservativo è costituito da interventi di recupero che conservano le preesistenti strutture**, assicurando il rispetto di tipologia, struttura e conformazione del manufatto, fondati cioè sul **rispetto e mantenimento** degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, **senza modifiche dell'identità, della struttura e della fisionomia** dello stesso, e **senza ampliamento dei volumi e delle superfici** (l'aumento di superficie o di volumetria comporta, al contrario, una trasformazione dell'edificio che richiede il rilascio del permesso di costruire ed eccede i limiti della categoria d'intervento [\[1\]](#)).

La giurisprudenza è piuttosto chiara nel circoscrivere i parametri orientativi della categoria della **ristrutturazione edilizia**. Si assume, in linea di principio, che, nell'ambito applicativo della ristrutturazione edilizia, sono ricompresi quegli interventi *“rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono **portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente**; tali interventi comprendono il **ripristino** o la **sostituzione di alcuni elementi costitutivi** dell'edificio, l'**eliminazione**, la **modifica** e l'**inserimento di nuovi elementi ed impianti**”* [\[2\]](#).

Per stabilire se un intervento vada ascritto all'ambito della ristrutturazione edilizia piuttosto che a quella del restauro o risanamento conservativo, occorre effettuare una **valutazione complessiva e sistemica del medesimo**, verificando se le opere realizzate abbiano comportato o meno il rinnovo di elementi costitutivi dell'edificio ed un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dello stesso, incompatibile con i concetti di restauro e risanamento conservativo che invece presuppongono la realizzazione di opere che lasciano inalterata la struttura originaria [\[3\]](#).

Affinché sia ravvisabile un intervento di ristrutturazione edilizia e non di risanamento conservativo, è sufficiente che risultino modificati la distribuzione della superficie interna e dei volumi ovvero l'ordine in cui erano disposte le diverse porzioni dell'edificio, per il solo fine di rendere più agevole la destinazione d'uso esistente; ciò determina il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio ed un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, **incompatibili con i concetti di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo**, che presuppongono la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie[4].

La necessità della preesistenza dell'edificio

Se è vero che gli interventi di risanamento conservativo sono, per definizione normativa, esclusivamente quelli volti a "conservare" l'organismo edilizio esistente, ne deriva che, **quando l'edificio crolla, non è possibile qualificare l'intervento di ricostruzione quale risanamento e restauro, ma quale intervento di ristrutturazione edilizia**, ancorché finalizzati al ripristino della preesistente consistenza del fabbricato[5]. Ed infatti, l'art. 3, comma 1, lett. d), del Testo Unico Edilizia ha espressamente qualificato come di ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, a condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

La giurisprudenza amministrativa ha, al riguardo, affermato che il restauro o il risanamento conservativo è costituito da interventi di recupero che conservano le preesistenti strutture, assicurando il rispetto di tipologia, struttura e conformazione del manufatto, e *"presuppone concettualmente l'esistenza di un edificio sul quale intervenire, con la conseguenza che, qualora l'edificio stesso sia crollato, per fatto volontario o accidentale, la ricostruzione non potrebbe mai costituire restauro o risanamento conservativo (TAR Toscana, III, 8.3.2012, n. 437). Ne deriva che il venir meno dell'edificio diruto cui è riferito il progettato intervento di recupero ha determinato l'estinzione dell'oggetto della s.c.i.a. e l'impossibilità di eseguire l'opera ivi prevista; la ricostruzione dell'edificio crollato non potrebbe infatti ascrivarsi alla categoria del restauro o del risanamento, ma, semmai, a quella della ristrutturazione edilizia"*[6].

Note

[1] TAR Toscana, sez. III, sent. 29 novembre 2021, n. 1595; TAR Campania, Napoli, sez. III, sent. 7 giugno 2024, n. 3612; TAR Lazio, Roma, sez. II stralcio, sent. 16 febbraio 2024, n. 3160.

[2] TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 20 luglio 2022, n. 2107.

[3] Consiglio di Stato, sez. V, sent. 12 novembre 2015, n. 5184; TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 20 luglio 2022, n. 2107.

[4] Consiglio di Stato, sez. V, sent. 17 marzo 2014, n. 1326; sent. 17 luglio 2014, n. 3796, sez. IV, sent. 14 luglio 2015, n. 3505.

[5] TAR Campania, Salerno, sez. II, sent. 3 ottobre 2024, n. 1789.

[6] TAR Toscana, sez. III, sent. 25 giugno 2018, n. 934.

Leggi anche

Ristrutturazione, manutenzione straordinaria o risanamento conservativo? Cosa le differenzia [Clicca qui](#)

Articolo tratto da *EdilTecnico*