

Ristrutturazione con rifacimento di muratura: quando è risanamento conservativo e si ottiene la sanatoria

Il rifacimento di una porzione di muratura perimetrale ammalorata, realizzata nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'edificio originario, può integrare, in determinate condizioni, un intervento di risanamento conservativo.

di [Matteo Peppucci](#) – 03.10.2023

Ci sono **ristrutturazioni edilizie particolari**, che possono rientrare all'interno della categoria del **restauro o risanamento conservativo**, beneficiando di un trattamento normativo edilizio 'di favore' (leggasi [sanatoria](#)), anche per quanto stabilito dal piano urbanistico comunale.

Un caso 'limite' ma interessante (come sempre, lo ribadiamo, le sentenze vanno lette e considerate per il singolo caso che trattano!) ci viene fornito dalla sentenza 8564/2023 del 28 settembre del Consiglio di Stato, che ha per oggetto il ricorso di un privato contro la concessione del permesso in sanatoria, da parte di un comune, per alcuni **interventi di ristrutturazione e riqualificazione energetica** effettuati da una società immobiliare.

Il progetto conteso

In particolare, il progetto, finalizzato a ricavare **sette unità immobiliari residenziali**, prevedeva, per la parte di immobile soggetta a risanamento conservativo di tipo B, la **parziale demolizione e ricostruzione di alcuni tratti della muratura perimetrale** (parte del muro ad est al piano terra, al piano rialzato e al piano primo nonché i muri a sud e ad est del secondo piano) e la **sopraelevazione, entro il limite massimo di un metro**, per il raggiungimento dell'altezza minima utile ex art. 105 della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15.

All'esito di un sopralluogo venivano accertate alcune difformità rispetto al progetto assentito per le quali la società presentava un'istanza di permesso di costruire in sanatoria. Acquisito il parere positivo della commissione edilizia comunale, il Comune rilasciava il provvedimento in sanatoria e l'appellante impugnava l'atto dinanzi al TAR di Trento, che respingeva il ricorso. Si arrivava così fino al Consiglio di Stato.

Cosa dice il Piano urbanistico comunale

L'art. 17 delle norme di attuazione del piano generale degli insediamenti storici (P.G.I.S.) del Comprensorio della Valle di Sole che disciplina il risanamento conservativo di tipo B contempla il **refacimento di porzioni strutturali del fabbricato quando il loro consolidamento risulta comprovatamente impossibile**.

Lo strumento urbanistico **consente, quindi, per gli edifici oggetto di risanamento conservativo anche la demolizione e ricostruzione delle parti degradate delle murature perimetrali esterne**, che sono comprese tra le parti strutturali del fabbricato.

Manutenzione straordinaria: ecco perché

Secondo Palazzo Spada, considerando quanto sopra, è **quindi riconducibile alla categoria della manutenzione straordinaria la sostituzione degli elementi costruttivi degradati anche con funzioni strutturali**.

Poiché tale tipo di opere è consentito nel caso di manutenzione straordinaria, esso deve essere logicamente ricompreso anche nell'ambito della più ampia e incisiva categoria del **risanamento conservativo**.

L'interpretazione del giudice di primo grado, cioè, si colloca nel solco della giurisprudenza amministrativa, che ha qualificato come **manutenzione straordinaria e risanamento conservativo le opere che, lasciando inalterata la struttura interna ed esterna dell'edificio, sono atte a ripristinare l'individualità originaria dell'immobile** (cfr., *ex multis*, Cons. Stato sez. VI, 21/11/2022, n. 10200).

La finalità del restauro e del risanamento conservativo, infatti, è quella di rinnovare l'organismo edilizio in modo sistematico e globale, pur sempre però nel rispetto (perché sempre di conservazione si tratta) dei suoi elementi essenziali tipologici, formali e strutturali (Cons. Stato sez. II, 24/10/2020, n. 6455)

È stato, inoltre, precisato che la **possibilità di sostituzione della muratura perimetrale degradata** (costituente elemento costruttivo con funzioni strutturali) **rientra nel *genus* di manutenzione straordinaria** (Cons. Stato, sez. VI 30 ottobre 2019 n. 7428), con conseguente ammissibilità anche nella più incisiva tipologia di intervento di risanamento conservativo.

Ne discende che il **rifacimento di una porzione di muratura perimetrale ammalorata**, realizzata nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'edificio originario, integra un **intervento di risanamento conservativo**.

Per l'appellante è una demo-ricostruzione, ma...

Quanto rilevato dal TAR, evidenzia ancora il Consiglio di Stato, non viene efficacemente smentito dall'appellante che si limita a sostenere che **il rifacimento di ampi tratti di muri pertinenziali integra una demo-ricostruzione**, sebbene tale interpretazione risulti **smentita sia dal dato normativo che dagli orientamenti giurisprudenziali**.

Nel caso di specie, per la parte di immobile soggetta a risanamento conservativo di tipo B, l'originario permesso di costruire n. 2/2018 aveva assentito la parziale demolizione e ricostruzione di alcuni tratti della muratura perimetrale (parte del muro ad est al piano terra, al piano rialzato e al piano primo nonché i muri a sud e ad est del secondo piano).

La **successiva sanatoria ha riguardato, come rilevato dalla sentenza impugnata, le difformità relative alla eseguita demolizione e ricostruzione della restante parte del muro ad est al piano terra**, al piano rialzato e al primo piano primo nonché del muro a sud al piano rialzato e al primo piano.

Sono state invece conservate le pareti a nord e ad ovest ed è stato salvaguardato con una contromuratura di rinforzo il muro a sud al piano terra, per cui **anche rispetto ai muri perimetrali la demolizione e ricostruzione non è stata in ogni caso integrale**.

La doppia conformità

La perizia del tecnico strutturista ha, inoltre, giustificato l'irrealizzabilità di interventi di conservazione in ragione della situazione di precarietà statica della struttura, che rendeva anche insicuro il cantiere.

Le circostanze di fatto confermano la sussistenza dei presupposti contemplati dall'art. 17 delle norme di attuazione del P.G.I.S. per la **ric conducibilità dell'intervento al risanamento conservativo**, sicché il provvedimento impugnato ha legittimamente **riconosciuto la doppia conformità** ai fini della sanatoria.

Accertamento di conformità: le regole del Testo Unico Edilizia e come si dimostra la doppia regolarità

L'articolo 36 del Testo Unico Edilizia prevede la conformità delle opere realizzate alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle opere sia al momento della presentazione della domanda (cd. doppia conformità).

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Leggi anche

[Sanatoria, doppia conformità nel Testo Unico Edilizia e opere di urbanizzazione primaria: i collegamenti](#)

[Accertamento di conformità: le regole del Testo Unico Edilizia e come si dimostra la doppia regolarità](#)

[Doppia conformità, permesso in sanatoria, autorizzazione paesaggistica: le regole del Testo Unico Edilizia sulla sanatoria ordinaria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*