

MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: LE DIFFERENZE ALLA LUCE DELLE RECENTI RIFORME

L'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 ha puntualmente disciplinato gli interventi edilizi. In particolare l'art. 3, comma 1 lett. b) prevede che debbano intendersi interventi di manutenzione straordinaria, *“le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”*; mentre sempre l'art. 3, comma 1 lett. d), prevede che siano ascrivibili alla categoria della ristrutturazione edilizia *“gli 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente.....”*.

Alla luce dei dettati normativi su riportati emerge la chiara distinzione tra le due fattispecie, atteso che la manutenzione straordinaria ricomprende tutti quelli interventi che non comportino alcuna modifica-alterazione sostanziale degli edifici, ma che siano funzionalizzati al rinnovamento di un edificio esistente, anche mediante modifiche interne, che non incidano sulla volumetria e sulla destinazione d'uso dell'immobile. E' opportuno segnalare in tal senso che per lo effetto della modifica legislativa operata per mezzo del D.L. n. 40/2010, l'ambito applicativo dell'art. 6 D.P.R. n. 380/01 è stato ulteriormente esteso e difatti secondo la nuova formulazione della norma possono essere eseguiti senza titolo abilitativo *“gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle munita immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici”*.

Sul punto anche la giurisprudenza amministrativa si è soffermata al fine di individuare dei puntuali criteri distintivi tra l'istituto della manutenzione straordinaria e della ristrutturazione edilizia. Ripetutamente è stato osservato che *“gli interventi di manutenzione straordinaria postulano la preesistenza di un organismo edilizio già ultimato e operativo, di cui s'intende conservare o rinnovare la funzionalità, mentre la ristrutturazione consiste in una modalità di conservazione dell'edificio preesistente nella sua consistenza strutturale (Cons. St., sez. V, 10 agosto 2000, n. 4397), anche se realizzata attraverso interventi strutturali di demolizione e ricostruzione (fra le tante, Cons. Stato, sez. IV, 18 marzo 2008, n. 1177)”*, (cfr. T.A.R. Sicilia Catania, Sezione I, 19 luglio 2010, n.3108).

E' palese come le opere di ristrutturazione edilizia rappresentino degli interventi molto più invasivi e pervasivi sull'assetto del territorio. Mediante la ristrutturazione edilizia, disciplinata dall'art. 3, comma 1, lett. d) D.P.R. n.380/2001, difatti è consentito spingersi finanche alla demolizione e ricostruzione dell'immobile, purché sia rispettata la volumetria e la sagoma dell'edificio preesistente. Non deve essere sottaciuto peraltro che, per effetto delle novità introdotte con il recente D.L. n. 69/2013 (c.d. "Decreto del Fare"), è stato anche eliminato il limite del rispetto della sagoma, consentendo così di procedere mediante "ristrutturazione edilizia" (attivabile mediante una D.I.A. ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n.380/2001) anche a modifiche sostanziali dell'immobile oggetto dell'intervento, che portino a un edificio del tutto rinnovato rispetto all'esistente, variato anche nella sagoma.

Ora da questo breve "excursus" sull'istituto e nei limiti che possono interessare in questa sede, è evidente come la "ristrutturazione edilizia" abbracci degli interventi edilizi di notevole rilevanza e che per effetto delle recenti modifiche legislative, consentono una sostanziale trasformazione dell'edificio interessato. Il tutto è consentito mediante la "ristrutturazione edilizia" c.d. leggera, attivabile come detto mediante l'istituto della D.I.A., senza scomodare l'istituto della "ristrutturazione edilizia" c.d. pesante, disciplinata dall'art.10, 1° co lett.c) dello stesso D.P.R. n.380/01 – relativo agli interventi subordinati a permesso di costruire – dove il campo degli interventi si amplia poiché oltre alla modifica sostanziale del manufatto diverso dal precedente si aggiunge l'aumento delle unità immobiliari, le modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o superfici o per gli immobili ricompresi nelle zone A, il mutamento della destinazione d'uso.

Emerge chiaramente come la "ristrutturazione edilizia", nelle sue due sfaccettature (leggera e pesante), sia comunque un istituto giuridico che consente la realizzazione di sostanziali modifiche degli edifici, anche quando sia attivata nella forma "semplificata" (D.I.A. ai sensi dell'art. 22 D.P.R. n.380/01), e non mediante rilascio del permesso di costruire.

Diversamente, come già sottolineato in precedenza, tutti quelli interventi che non comportano alcuna modifica delle volumetrie esistenti e alcun ampliamento delle superfici esistenti, non possono che essere ricompresi tra le opere ascrivibili alla "manutenzione straordinaria".

2) Al fine di delimitare l'ambito applicativo degli interventi attuabili per mezzo della "manutenzione straordinaria", la giurisprudenza amministrativa ha precisato *che "i limiti della manutenzione straordinaria sono ravvisabili non solo nel rispetto dei "volumi e delle superfici delle unità immobiliari", ma anche nell'assenza di modifiche delle destinazioni d'uso"*. (cfr. T.A.R. Toscana, Sezione III, 28 novembre 2011, n.1820).

In buona sostanza, diversamente da quanto avviene nella ristrutturazione edilizia, gli

interventi di manutenzione straordinaria **non possono apportare trasformazioni tali da portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente** ma devono tendere a *“conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme di opere che, in conformità agli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso compatibili”* (Cass., Sez. II civile, 7 settembre 2009, n. 19287; T.A.R. Campania, Napoli, Sez. IV, 16 aprile 2009, n. 1977; Cons. St., Sez. V, 21 dicembre 1994, n. 1559).

E' evidente come nel caso di specie, gli interventi edilizi in questione non abbiano comportato né aumenti di volumetria né modifiche sostanziali tali da portare a un organismo edilizio in tutto o in parte differente da quello esistente. Le modifiche apportate, coerentemente con quanto consentito dall'art. 3, 1°co lett. b), hanno riguardato modifiche interne senza alcuna alterazione dell'edificio e della destinazione d'uso.

Anche la scala di collegamento fra i tre livelli, di cui l'abitazione è formata, è rimasta nella posizione originaria. Nella giurisprudenza amministrativa, a conferma di quanto già ampiamente sostenuto in precedenza, la realizzazione di una scala interna di collegamento tra piano terra, primo piano e sottotetto è stata considerata opera ascrivibile alla categoria della “ristrutturazione edilizia”, quando questa sia funzionale alla realizzazione di una unità abitativa, i cui spazi vengono pertanto ripensati per essere resi funzionali a nuove esigenze di tipo abitativo. (cfr. T.A.R. Lombardia Brescia, Sezione I, 15 ottobre 2010, n. 4036). In buona sostanza si è detto, nella sentenza del G.A. Lombardo, che solo quando via sia un intervento edilizio consistente nella creazione ex novo di un elemento ulteriore, si può sostenere una incompatibilità con i concetti di “rinnovare” e “sostituire” tipici della manutenzione straordinaria.