

# Manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia? Dipende dal momento del rilascio del titolo



*Consiglio di Stato: per stabilire se un intervento edilizio si configura come manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia bisogna far riferimento alla data di rilascio del titolo abilitativo.*

Con la **Sentenza 4381/2015** il Consiglio di Stato chiarisce che la **classificazione di un intervento edilizio** quale manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia **dipende dalla disciplina in vigore al momento del rilascio del permesso di costruire.**

Nel caso in esame, il proprietario di un appartamento in un condominio situato nel centro storico otteneva dal Comune 2 distinti permessi di costruire:

- nel 2009, il permesso di costruire per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento
- nel 2011, il permesso di costruire in variante per la realizzazione di lavori di risanamento conservativo e di sostituzione edilizia (che per la loro natura e consistenza costituiscono una variante essenziale) quali:
  - l'inserimento di un vano ascensore in una posizione diversa da quella prevista
  - l'aumento dell'altezza dei depositi
  - il frazionamento in 2 unità abitative

La proprietaria di un immobile ricadente nello stesso

fabbricato ricorre al Tar Puglia, chiedendo l'annullamento del permesso di costruire in variante in quanto i lavori da realizzare non potevano essere classificati come **opere di manutenzione straordinaria**.

Il Tar accoglie il ricorso e dispone l'**annullamento del permesso di costruire in variante** (del 2011), in base al quale erano stati autorizzati lavori di ristrutturazione edilizia che non potevano essere definiti in quanto tali.

Il Comune, propone ricorso al Consiglio di Stato, invocando l'applicabilità della categoria di manutenzione straordinaria, come configurata dal decreto Sblocca Italia (legge 164/2014), in modifica dell'art.3 del dpr 380/2001, per gli interventi oggetto del permesso di costruire rilasciato nel 2011.

Al riguardo, il **Consiglio di Stato** chiarisce che **nel momento in cui era stato rilasciato il titolo edilizio**, gli interventi in questione **non erano classificabili come manutenzione straordinaria e risanamento conservativo**.

In realtà, il decreto Sblocca Italia permette l'applicabilità della categoria di manutenzione straordinaria a interventi più spinti, come affermato dal Comune ricorrente, ma la verifica di legittimità va effettuata secondo il principio del *tempus regit actum*, ossia ogni atto è regolato dalla legge del tempo in cui esso si verifica.

In definitiva, il Consiglio di Stato, rigetta il ricorso in appello e condanna il Comune al pagamento delle spese giudiziarie.

*FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it".*