

**Pubblicato il 15/01/2025**

**Sent. n. 279/2025**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Consiglio di Stato**

**in sede giurisdizionale (Sezione Quarta)**

ha pronunciato la presente

### **SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 1005 del 2018, proposto dai signori [omissis], rappresentati e difesi dall'avvocato Antonio Parisi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia e domicilio eletto presso lo studio Gianluigi Pellegrino in Roma, corso del Rinascimento, 11;  
contro

il Comune di San Vitaliano, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avvocato Domenicantonio Siniscalchi, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per la riforma

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Campania (Sezione Seconda) n. 04195/2017, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di San Vitaliano;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 7 novembre 2024 il consigliere Giuseppe Rotondo e uditi per le parti gli avvocati come da verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### **FATTO e DIRITTO**

1. Il presente giudizio ha ad oggetto la domanda di annullamento del provvedimento prot. n. [omissis], recante il diniego definitivo in ordine alla richiesta di permesso di costruire prot. n. [omissis] avanzata per la realizzazione di un intervento straordinario di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 5 della L.r. n. 19/2009.

2. Questi gli aspetti principali della vicenda:

a) gli appellanti sono comproprietari di un fabbricato per civile abitazione sito nel centro urbano di San Vitaliano, ricompreso in zona A2 del p.r.g. comunale;

b) il fabbricato è stato interessato nel corso degli anni da vari interventi edilizi;

c) in data [omissis], avvalendosi della facoltà di cui all'art. 5 della l.r. Campania n. 19/2009, come modificata dalla l.r. n. 1/2011, essi hanno chiesto al Comune di essere autorizzati a realizzare sul fabbricato in questione un intervento straordinario di demolizione e ricostruzione;

d) con provvedimento n. [omissis], il Comune ha denegato l'intervento proposto poiché, tra gli altri motivi, esso non sarebbe ammissibile ai sensi dell'art. 5, del c.d. Piano Casa in quanto ricadente nell'ipotesi di esclusione di cui alla lett. b), dell'art. 3 della l.r. n. 19/2009 in quanto avente ad oggetto un immobile ubicato in zona omogenea A) del p.r.g., non ricorrendo i presupposti dell'avvenuta ristrutturazione negli ultimi 50 anni previsti dalla disposizione derogatoria per consentire di demolire e ricostruire con incremento di volumi anche compendi immobiliari con destinazione abitativa localizzati nel centro storico.

3. Con ricorso iscritto al nrg 2645 del 2013, [omissis] hanno impugnato il provvedimento prot. n. [omissis] affidando il gravame a un unico e articolato motivo (esteso da pagina 4 a pagina 14 del ricorso) compendiato nella violazione ed erronea interpretazione ed applicazione dell'art. 5 della l.r. n. 19/2009 s.m.i., violazione degli artt. 10, 12 e 13 del d.lgs. n. 42/2004, violazione del d.m. n. 1411/1968 (con particolare riguardo agli artt. 8 e 9), eccesso di potere, sviamento, falsità della causa, contraddittorietà, travisamento dei fatti, erroneità nei presupposti, irragionevolezza, illogicità manifesta.

3.1. Tra le altre censure, gli istanti hanno dedotto, in particolare, che:

a) il richiamo operato dalla l.r. n. 19 del 2009, "ad immobili realizzati o ristrutturati (...)" va inteso in senso generico e atecnico, ovvero sganciato dalla qualificazione delineata ad altri fini dal testo unico sull'edilizia;

b) l'immobile sarebbe stato oggetto di "massicci interventi ... espressamente autorizzati in forza del provvedimento di ammissione al buono contributo ex lege n. 219/1981 e in esecuzione dell'ordinanza n. 80/1981 del commissariato straordinario di governo", ragion per cui sarebbe da escludere la sussistenza della condizione ostativa di cui all'art. 3 della l.r. n. 19 del 2009 "avendo il compendio immobiliare subito vari rimaneggiamenti";

4. Il T.a.r., con sentenza n. 4195 del 30 agosto 2017, ha respinto il ricorso, nulla disponendo per le spese.

5. Hanno appellato [omissis] che censurano la sentenza per:

a) *error in iudicando* - erronea interpretazione degli artt. 3 e 5 della l.r. n. 19/2009 s.m.i. in relazione alla l. n. 219/1981 - erronea interpretazione dell'art. 3 del d.p.r. n. 380/2001 - violazione degli artt. 10, 12 e 13 del d.lgs. n. 42/2004 - violazione del d.m. n. 1444/68 (con particolare riguardo agli artt. 8 e 9);

b) *error in iudicando* - violazione degli artt. 10, 12 e 13 del d.lgs. n. 42/2004 - violazione del d.m. n. 1444/68 (con particolare riguardo agli artt. 8 e 9).

5.1. Si è costituito, per resistere, il comune di Casalnuovo.

5.2. All'udienza del 6 luglio 2023, con ordinanza collegiale 31 luglio 2023, n. 7415, la Sezione ha disposto verifica.

5.3. All'udienza del 13 giugno 2024, la Sezione, con ordinanza collegiale del 17 giugno 2024, n. 5402, ha concesso al verificatore, su sua richiesta, una proroga dei termini per il deposito della verifica.

5.4. La verifica finale, corredata di documentazione, è stata depositata dal consulente in data 3 luglio 2024.

5.5. In data 7 ottobre, le parti hanno depositato memorie conclusive.

6. All'udienza del 7 novembre 2024, la causa è stata trattenuta per la decisione.

7. La questione centrale da dirimere ha richiesto, in via pregiudiziale, che venisse correttamente qualificata la natura, la tipologia e la consistenza degli interventi che, nel corso del tempo, sono stati eseguiti sull'immobile dai [omissis]; ciò, al fine di qualificare la natura di tali interventi per sussumerli, o meno, nel concetto di "ristrutturazione" di cui all'art. 3, comma 1, lett. b), della legge regionale n. 19/2009.

8. Il Collegio ha, disposto, pertanto, verifica (v. ordinanza n. 31 luglio 2023, n. 7415) al fine di chiarire:

- "l'esatta entità, consistenza e natura delle opere realizzate sul manufatto oggetto della domanda di <demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico ai sensi dell'art. 5 della l.r. n. 19/2009>;

- la cronologia degli interventi edilizi eseguiti sull'immobile in questione nel periodo tra il 4 luglio 1962 e il 4 luglio 2012 (data della domanda) in forza dei titoli che, nel corso del tempo, sono stati rilasciati dalle competenti autorità (Comune, Commissario straordinario di governo, ordinanza commissariale n. 80/2001)".

9. All'esito della verifica, il Collegio reputa l'appello infondato.

10. Come sopra cennato, la questione centrale da dirimere consiste nel qualificare la corretta consistenza degli interventi eseguiti sull'immobile dei [omissis]; segnatamente, se gli interventi eseguiti sul fabbricato siano, o meno, sussumibili nel concetto di "ristrutturazione" presupposto dall'art. 3, comma 1, lett. b), della legge regionale n. 19/2009.

10.1. L'art. 3 sopra citato – nel testo sostituito dall'articolo 1, comma 1, lettera o), della legge regionale 5 gennaio 2011, n. 1 -così recita: "Gli interventi edilizi di cui agli articoli 4, 5, 6-bis e 7 non possono essere realizzati su edifici che al momento della presentazione della Denuncia di inizio di attività di edilizia (DIA) o della richiesta del permesso a costruire risultano: (...) b) collocati all'interno di zone territoriali omogenee di cui alla lettera A) dell'articolo 2 del decreto ministeriale n.1444/1968 o ad esse assimilabili così come individuate dagli strumenti urbanistici comunali, ad eccezione degli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi cinquanta anni qualora non rientrino in altri casi di esclusione ai sensi del presente articolo ...".

10.2. La citata legge regionale n. 19 del 2009 non reca, a differenza che per altre definizioni (cfr. art. 2), un'apposita illustrazione del contenuto del termine "ristrutturazione": tale nozione non potendo, conseguentemente, che essere mutuata – diversamente da quanto opinato dagli appellanti -da quella generale, contenuta nell'art. 3, comma 1, lett. d), del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, nella versione *ratione temporis* operante.

10.3. Tale disposizione, come è noto, definisce "interventi di 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 e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".

11. Diversamente, rientrano nel *genus* del "restauro e risanamento conservativo" (art. 3, comma 1, lettera c), del t.u. edilizia) gli interventi volti 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".

12. La finalità degli interventi di restauro e risanamento conservativo è, dunque, quella di innovare l'organismo edilizio in modo sistematico e globale, peraltro nel rispetto dei suoi elementi essenziali "tipologici, formali e strutturali", con riveniente preclusa immutabilità:

- della qualificazione tipologica del manufatto preesistente, cioè dei caratteri architettonici e funzionali di esso che ne consentono la qualificazione in base alle tipologie edilizie;
- degli elementi formali (disposizione dei volumi, elementi architettonici) che distinguono in modo peculiare il manufatto, configurandone l'immagine caratteristica;
- degli elementi strutturali, ovvero inerenti alla materiale composizione della struttura dell'organismo edilizio.

13. La finalità di conservazione, caratteristica degli interventi di recupero e risanamento conservativo, postula, dunque, il mantenimento tipologico e strutturale del manufatto; conseguentemente dovendosi ascrivere gli interventi edilizi che alterino, anche sotto il profilo della distribuzione interna, l'originaria consistenza fisica di un immobile (e comportino, altresì, la modifica e redistribuzione dei volumi) non già nel concetto di "manutenzione straordinaria" (e, a fortiori, di restauro o risanamento conservativo), ma quale "ristrutturazione edilizia" (pertanto ravvisabile nella modificazione della distribuzione della superficie interna e dei volumi e dell'ordine in cui sono disposte le diverse porzioni dell'edificio anche per il solo fine di renderne più agevole la destinazione d'uso esistente – *cf* Cos. Stato, sez. II, n. 2735/2021)

14. Sulla scorta di quanto sopra argomentato, si può concludere che:

- se gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono l'esecuzione di lavori consistenti nel ripristino o nella sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, ovvero nella eliminazione, modificazione e inserimento di nuovi elementi ed impianti, essi sono distinguibili dagli interventi di risanamento conservativo, atteso che questi ultimi sono caratterizzati dal mancato apporto di modifiche sostanziali all'assetto edilizio preesistente, alla luce di una valutazione compiuta tenendo conto della globalità dei lavori eseguiti e delle finalità con questi perseguite;
- gli interventi di risanamento non contemplano, inoltre, aumenti di volumetria.

15. Ebbene, nel momento in cui l'art. 1, comma 1, lett. o), della legge regionale n. 1 del 2011, modificando l'art. 3, comma 1, lett. b), della legge regionale n. 19 del 2009, è intervenuto ad introdurre una eccezione all'esclusione dal piano casa degli edifici collocati in zona A) od assimilabili, in favore "degli edifici realizzati o ristrutturati negli ultimi cinquanta anni" (se non rientranti negli altri casi di esclusione), siffatta eccezione deve ritenersi estesa:

- agli edifici di costruzione relativamente recente (edifici realizzati);
- ai manufatti che abbiano formato oggetto di ristrutturazione in senso stretto (non interessati, pertanto, da meri interventi di restauro e di risanamento conservativo, ovvero di manutenzione straordinaria): interventi edilizi, quindi, aventi uno scopo non conservativo, ma di sostanziale alterazione innovativa (*cf* Cons. St., sez. II, n. 2735/2021).

16. Sul punto, il collegio condivide la motivazione resa dal Tar in ordine alla ratio sottesa alla novella legislativa introdotta dalla legge regionale del 2011, siccome conforme al suindicato indirizzo giurisprudenziale.

17. E invero, sia per gli edifici di costruzione relativamente recente (edifici realizzati) che per i manufatti che abbiano formato oggetto di ristrutturazione in senso stretto, l'eccezione si giustifica perché, laddove l'edificio abbia perduto le caratteristiche originali (gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo storico) per effetto della ristrutturazione, il legislatore ha ritenuto

insussistente quella esigenza di tutela di valori estetici e, più in generale, culturali altrimenti ostativa all'esclusione dal piano casa degli edifici situati in zona A (cioè in parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale), anche quando non vincolati.

18. Sulla scorta delle suindicate coordinate interpretative, va individuata la caratterizzazione tipologica degli interventi posti in essere dai [omissis] sul manufatto di che trattasi.

19. Tali interventi, per come descritti nella perizia giurata depositata dagli appellanti nel giudizio di primo grado e non confutati, sono stati eseguiti alla fine degli anni sessanta e negli anni ottanta del secolo scorso.

Negli anni sessanta sono stati realizzati lavori consistenti nel rifacimento di una rampa scala e della struttura muraria in tufo della cassa scala.

Negli anni ottanta sono stati eseguiti, su ordinanza commissariale, al fine di ottenere i relativi contributi statali, lavori di messa in sicurezza dell'edificio a seguito degli eventi sismici del 1980. In particolare, i lavori sono consistiti:

- a piano terra: esecuzione di muratura di tufo sull'apertura dei vani, realizzazione di n. 12 piattabande, travi di ferro per sostegno solai di copertura;
- al primo piano: esecuzione di parete muraria, esecuzione di muratura su balcone, su 2 finestre e su 5 aperture vani, esecuzione di muratura di tufo su apertura vano prospiciente la scala, esecuzione di muratura di tufo su apertura vano prospiciente il cortile; esecuzione di muratura di tufo per chiusura vano tra stanze interne; esecuzione di muratura di tufo per chiusura vano su parete a confine e per rifacimenti parziali su parete prospiciente il cortile, realizzazione di n. 18 piattabande, travi di ferro per sostegno solai copertura primo piano;
- esecuzione di sarciture di innumerevoli lesioni;
- apposizione di tiranti in ferro;
- apposizione di piastre di ferro su muratura per ancoraggio tiranti a piano terra e primo piano;
- muratura in mattoni pinei (a tratto) eseguiti al piano terra e primo piano.

20. Tutti i suindicati lavori sono stati eseguiti per i danni subiti dall'immobile a causa del terremoto del 1980 per la necessaria messa in sicurezza avvenuta nel 2003.

21. Il collegio ritiene, anche sulla scorta della verifica eseguita, che per la consistenza dei lavori eseguiti e la loro esclusiva finalità preordinata alla messa in sicurezza, gli interventi sopra indicati non abbiano determinato una immutazione dell'edificio, riguardato nel suo complesso.

22. Il verificatore, dopo un primo sopralluogo, ha eseguito in data 9 aprile 2024 un primo accesso all'immobile nel corso del quale: i) ha visionato l'edificio "costituito da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano sottotetto"; ii) ha "visionati i vari ambienti che compongono l'immobile"; ha "eseguito inoltre alcune foto agli ambienti"; ha "rilevato, a campione, alcune misure". Durante l'accesso "è stato possibile verificare la sussistenza: a) di putrelle in ferro a sostegno delle travi lignee che costituiscono alcuni solai; b) di piattabande realizzate in corrispondenza dei varchi di accesso ai vari ambienti; c) d'interventi di "scusi e cucì" in alcuni punti; d) di "alcune catene con relative piastre esterne con la funzione di tiranti". Ha acquisito, infine, dal sig. [omissis] una nota, da costui consegnatagli, "contenente gli interventi che, a suo dire, sarebbero stati eseguiti sull'immobile".

22.1. Le operazioni peritali sui luoghi si sono concluse in data 23 aprile 2024, in presenza del geom. [omissis] e del dr. [omissis], durante le quali "è stato possibile verificare la sussistenza di altri interventi non riscontrati in sede di primo accesso quali: e) rimozione del preesistente pavimento e rifacimento di nuovo pavimento previa rimozione di sottostante massetto e rifacimento dello stesso"; f) esecuzione di tiranti lungo i muri portanti sia al primo che al secondo piano; g) rifacimento del

manto di tegole e sottostante strutture sulle falde inclinate presenti al secondo piano sottotetto con pendenza verso l'antistante strada pubblica via [omissis]; h) le due rampe con il pianerottolo di riposo della porzione di scala che dal piano primo arriva al secondo piano sottotetto; i) copertura del vano scala al piano sottotetto; l) guaina impermeabilizzante sul lastricato esistente al piano sottotetto sul lato a sinistra uscendo dalla scala; m) copertura del vano scala tamponatura a confine con la proprietà esistente al secondo piano sottotetto sul prospetto a sud est; n) interventi di rivestimento nel bagno ai pavimenti e igienici al piano primo a destra salendo le scale; o) cuscinetti di mattoni pieni sottostanti alle travi di cui ai punti a) e b)”.

23. All’esito dei sopralluoghi e degli accessi all’immobile, il verificatore - previo contraddittorio con le parti e i loro periti, sulla base dei rilievi grafici eseguiti anche in loco, della visione dei luoghi, della documentazione tecnica prodottagli e acquisita d’ufficio, tenuto conto delle osservazioni formulate dalle parti nonché della perizia giurata a firma dell’ing. [omissis] e del computo metrico allegato alla perizia dell’ing. [omissis]), all’esito delle indagini eseguite sui luoghi – ha dato risposta ai quesiti come segue.

24. Primo quesito: esatta entità, consistenza e natura delle opere realizzate sul manufatto oggetto della domanda di “demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico ai sensi dell’art. 5 della l.r. n. 19/2009”.

Risposta:

a) “... è plausibile ritenere che molti degli interventi, accertati nel corso degli accessi esperiti, siano stati eseguiti in seguito al sisma del 1980”;

b) “l’immobile oggetto di verifica è di antica costruzione; come si evince dalle foto e dai grafici allegati alla presente, trattasi di una costruzione in avanzato stato di degrado. L’immobile è costituito da un piano terra, dal sovrastante piano primo e da un sottotetto. Le strutture sono costituite da murature in tufo con solai che, in alcuni ambienti, sono realizzati con travi in legno sormontate da “panconcelle”, sempre in legno, ed in qualche caso in cemento armato con la struttura metallica principale in putrelle di ferro. Le opere eseguite consistono maggiormente in interventi di consolidamento statico dell’edificio, inoltre sono visibili altri interventi quali la: realizzazione del pavimento in alcuni ambienti e la realizzazione di un tramezzo interno per ricavare un bagno.

c) In dettaglio vengono indicati di seguito gli interventi di consolidamento statico visibili sui luoghi, così come si evince dal rilievo eseguito durante gli accessi esperiti e dalle foto allegate alla presente:

1. opere di consolidamento statico dei solai mediante la realizzazione di “putrelle” in ferro, ubicate al disotto dei predetti solai lignei, previa esecuzione del taglio della muratura esistente; negli allegati grafici sono state individuati il numero delle predette putrelle e la loro disposizione per ogni ambiente in cui sono state individuate;
2. realizzazione di “piattabande” eseguite in corrispondenza dei vani di ingresso tra un ambiente e l’altro come da allegati grafici previa esecuzione del taglio della muratura esistente;
3. interventi di ripristino di muratura con interventi di “scuci e cuci” al fine di integrare la muratura laddove ammalorata previa esecuzione del taglio della muratura esistente;
4. sono inoltre presenti, come visibili anche sull’esterno della vecchia costruzione, interventi con “catene” (profilati in ferro a sezione circolare passanti all’interno della costruzione e collegati sul paramento esterno dei muri con delle piastre sempre in ferro) al fine di contenere possibili fenomeni di ribaltamento dei muri esterni;
5. rifacimento della rampa di scale dal primo piano al piano sottotetto;
6. rifacimento del solaio di copertura della gabbia scale;
7. sostituzione della struttura in legno con installazione di tegole marsigliesi nei tre vani sottotetto indicati nell’allegata planimetria;
8. interventi di spicconatura e rifacimento dell’intonaco conseguenziali agli interventi indicati ai punti 1, 2, 3, 5 e 6 (...).

d) Inoltre, è stata accertata anche la presenza di ulteriori interventi quali:

- realizzazione di un tramezzo di divisione di un bagno da un consistente vano al piano primo;
- rifacimento della pavimentazione con massetti;
- rifacimento in alcuni ambienti del sottotetto del massetto e del sovrastante asfalto.
- interventi di taglio di muratura, eseguiti al piano terra, primo piano e “suppenno”, (i quali) non sono altro che una parte di lavorazione rientrante nel citato intervento di cui al capo 3 della risposta già data nella “bozza” di verifica: 3. interventi di ripristino di muratura con interventi di “scuci e cuci” al fine di integrare la muratura laddove ammalorata” (v. pag. 3 della relazione);
- “quanto poc’anzi indicato vale anche per la realizzazione delle piattabande su vani di accesso alle varie stanze e per l’inserimento delle putrelle di ferro” (pag. 3-4 della relazione);
- “interventi di spicconatura e rifacimento dell’intonaco, questi sono consequenziali ad alcuni degli interventi indicati nella bozza come: il ripristino delle murature, l’esecuzione delle piattabande e degli appoggi alle travi di rinforzo dei solai, che sono state installate” (pag. 5 della relazione);

24.1. In relazione alle osservazioni mosse dalla parte appellante, il verificatore ha osservato che è “molto plausibile che siano state eseguite anche delle opere in fondazioni”, con riferimento alle quali benché non sia stato possibile accertarlo in sede di accesso, in quanto attinente alle fondazioni del fabbricato, che risultano coperte dall’attuale piano di calpestio, si ritiene che lo stesso sia stato eseguito: la motivazione di quanto poc’anzi affermato è che le relative opere rientrano nell’intervento generale di consolidamento di cui alle predetta ordinanza (commissariale post terremoto: *ndr*); ad avvalorare ciò è il fatto che le stesse sono riportate nella documentazione contabile di cui s’è già fatto riferimento nella cosiddetta bozza” di verifica (v. pagina 4 della relazione).

25. Secondo quesito: cronologia degli interventi edilizi eseguiti sull’immobile in questione nel periodo tra il 4 luglio 1962 e il 4 luglio 2012 (data della domanda) in forza dei titoli che, nel corso del tempo, sono stati rilasciati dalle competenti autorità (Comune, Commissario straordinario di governo, ordinanza commissariale n. 80/2001), depositando, in allegato, la relativa documentazione che comprova questa circostanza.

Risposta:

a) è “molto plausibile ritenere che gli interventi strutturali e i consequenziali interventi di rivestimento, come i pavimenti, indicati nel precedente paragrafo, sarebbero stati realizzati in epoca immediatamente successiva al 1980: la motivazione di quanto poc’anzi affermato è dovuta alla coincidenza dei lavori riscontrati sui luoghi con quelli indicati nel computo metrico allegato alla relazione giurata, trasmessa dal legale di parte appellante, a firma dell’ing. [omissis], allegata alla presente”;

b) “In ogni caso, si ritiene di poter affermare che tutti gli interventi riscontrati sui luoghi sono stati eseguiti tra il 4 luglio 1962 e il 4 luglio 2012”.

26. Il Collegio ritiene, sulla scorta della versata verifica, della prodotta documentazione, delle allegazioni di parte appellante e resistente nonché delle rispettive osservazioni presentate al perito nominato dal giudice, che gli interventi per i quali si discetta non rientrino nel concetto di ristrutturazione edilizia.

27. La ristrutturazione edilizia come detto si configura laddove, attraverso il rinnovo degli elementi costitutivi dell’edificio, si realizzi un’alterazione dell’originaria fisionomia e consistenza fisica dell’immobile, incompatibile con i concetti di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo (che presuppongono, invece, la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell’edificio e la distribuzione interna della sua superficie).

28. Diversamente, i lavori *de quibus* - all’esito della disposta verifica - disvelano, piuttosto, una tipologia di interventi finalizzata alla (mera) conservazione dell’organismo edilizio nonché alla

preservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dello stesso, alla stregua delle indicazioni per il risanamento conservativo contenute nell'art. 3, comma 1, lett. c), del T.U.E.

29. Si tratta, a ben vedere, di lavori funzionali, non già una incisiva immutazione della consistenza e della configurazione (strutturale ed estetica) dell'immobile bensì, alla necessità di conservare l'organismo edilizio e di assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere volte al consolidamento dell'edificio, al ripristino e al rinnovo di taluni elementi costitutivi dell'edificio, mediante l'inserimento di elementi accessori e tecnici richiesti dalle esigenze di sicurezza dell'uso.

30. Opere preordinate (i) al consolidamento statico dei solai, (ii) alla realizzazione di "piattabande", (iii) al "scuci e cuci" al fine di integrare la muratura laddove ammalorata, (iv) all'inserimento di "catene" (al fine di contenere possibili fenomeni di ribaltamento dei muri esterni); (v) al rifacimento della rampa di scale, del solaio di copertura della gabbia scale, della pavimentazione, di alcuni ambienti del sottotetto di massetto e del sovrastante asfalto.; (vi) alla realizzazione di un tramezzo divisorio del bagno.

31. Deve, pertanto, escludersi che le opere poste in essere sul manufatto di che trattasi siano sussumibili nel *genus* della ristrutturazione edilizia.

32. Conseguo a tanto che, non sussistono i presupposti per l'applicazione, alla fattispecie, della normativa regionale di cui alle leggi nn. 19 del 2009 e 1 del 2011.

33. La non riconducibilità dell'intervento al paradigma normativo suindicato comporta che legittimamente l'amministrazione ha denegato l'istanza per carenza dei requisiti oggettivi.

34. Per le dirimenti, trancianti ragioni dianzi esposte, l'appello è infondato e deve essere, pertanto, respinto dichiarandosi assorbite le ulteriori censure riproposte con l'atto d'appello.

35. Le spese relative al presente giudizio, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

36. Quanto alla richiesta di liquidazione degli onorari presentata dall'ing. [omissis], il Collegio, tenuto conto dell'attività svolta e dei criteri normativi in ordine al computo delle spettanze degli ausiliari del Giudice, ritiene equo il compenso omnicomprendente di € 4.000,00 (quattromila/00), oltre accessori, che pone a carico dei signori [omissis] (parte appellante soccombente).

### **P.Q.M.**

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo respinge

Condanna i signori [omissis], in solido fra loro, al pagamento delle spese processuali che si liquidano, in favore del Comune di San Vitaliano, in euro 3.000,00 (tremila/00), oltre accessori di legge e spese generali.

Liquidando in favore dell'ing. [omissis] il compenso di € 4.000,00 (quattromila/00), oltre accessori, ponendolo a carico, e in solido, delle parti appellanti.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 7 novembre 2024 con l'intervento dei magistrati:

Vincenzo Neri, Presidente

Silvia Martino, Consigliere

Giuseppe Rotondo, Consigliere, Estensore

Michele Conforti, Consigliere

Luigi Furno, Consigliere

L'ESTENSORE  
Giuseppe Rotondo

IL PRESIDENTE  
Vincenzo Neri

IL SEGRETARIO