



D . I M M . I

Diritto IMMobiliare Italiano
STUDIO LEGALE ONLINE

 CONSIGLIO DI STATO, sez. IV, 17 ottobre 2025 n. 8068:

IMPORTANTE PRONUNCIA IN MATERIA DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E

VINCOLI IDRAULICI

Il Consiglio di Stato (Sezione IV) ha recentemente chiarito i confini tra manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia in un caso emblematico che coinvolge un immobile situato in area a rischio idraulico.

 **IL CASO** Un proprietario di un compendio immobiliare storico (anni '60), situato in zona vincolata sotto il profilo paesaggistico e idraulico (golena del fiume), aveva presentato una SCIA per lavori qualificati come "manutenzione straordinaria", necessari per l'adeguamento sismico e igienico-sanitario di capannoni industriali in avanzato stato di degrado.

 **LA QUESTIONE GIURIDICA** Il Comune aveva dichiarato inefficace la SCIA, ritenendo gli interventi riconducibili alla più impegnativa categoria della "ristrutturazione edilizia". L'autorizzazione idraulica, infatti, consentiva solo interventi di manutenzione straordinaria, data la localizzazione in area di tipo B soggetta a vincolo di inedificabilità assoluta.

 **IL PRINCIPIO AFFERMATO** Il Consiglio di Stato ha confermato l'operato comunale, stabilendo che:

Gli interventi devono essere valutati **nel loro complesso**, non isolatamente La presenza di un "insieme sistematico di opere" caratterizza la ristrutturazione edilizia La **sostituzione si distingue dalla ricostruzione** per la contestualità temporale delle operazioni Nel caso specifico, il lungo lasso temporale (7 anni) tra rimozione della copertura in amianto e progetto di nuova installazione esclude la qualifica di "sostituzione"

 **RILEVANZA PRATICA** La sentenza riafferma che interventi su immobili in stato di degrado, anche se frazionabili in singole opere di minore portata, vanno qualificati unitariamente quando costituiscono un progetto organico di recupero. Particolare attenzione va prestata ai vincoli idraulici e paesaggistici che possono limitare drasticamente la tipologia di interventi ammissibili.

Avv. Maria De Cono