

# Ristrutturazione o restauro e risanamento conservativo?

---

*Alfonsina Capone*

*Il restauro e il risanamento conservativo sono interventi edilizi fondamentali per preservare l'integrità e la funzionalità degli edifici storici in Italia, il paese con il più ricco patrimonio architettonico al mondo. La recente sentenza del TAR Campania **1789/2024** ha chiarito le differenze tra **ristrutturazione e restauro conservativo**, evidenziandone come le norme tutelino il diritto dei cittadini a preservare il proprio patrimonio immobiliare.*

## Differenze tra la ristrutturazione e il restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** sono volti a preservare l'integrità degli edifici e a garantirne la funzionalità. In particolare in Italia, paese ricco di edifici storici bisognosi di recupero, il tema del **restauro e risanamento conservativo** dovrebbe essere di grande rilievo. La scelta degli interventi varia a seconda della problematica da risolvere, come ad esempio il degrado o l'esigenza di migliorare le prestazioni dell'immobile, preservandone la funzionalità.

La norma che chiarisce quali siano gli interventi di restauro e risanamento è l'**art. 3 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001 (testo unico dell'edilizia)**, classificandoli come segue:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi di manutenzione straordinaria;
- interventi di restauro e di risanamento conservativo;
- interventi di nuova costruzione;
- interventi di ristrutturazione urbanistica.

Va specificato che il restauro è disciplinato dall'**art.34 del DL 29 ottobre 1999, 490**.

È importante evitare di confondere la **ristrutturazione** con gli interventi di **restauro e risanamento conservativo**, in quanto si tratta di due tipologie di intervento completamente diversi:

- la **ristrutturazione edilizia** comprende lavori finalizzati al ripristino e/o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, all'eliminazione, all'inserimento e alla modifica di nuovi elementi e/o impianti;
- il **restauro e il risanamento conservativo**, invece, hanno come obiettivo principale la conservazione dell'organismo edilizio, quindi nella sostanza si tratta di interventi che non comportano una modifica sostanziale del costruito.

Un ulteriore chiarimento in merito alle due tipologie di intervento previste dal testo unico è stato fornito dalla **sentenza del TAR Campania 1789/2024**.

## Il riconoscimento del risanamento conservativo

Il TAR della Campania ha emesso la **sentenza 1789/2024**, apportando dei chiarimenti in merito ai lavori di **restauro, consolidamento statico e risanamento conservativo**.

Il caso in questione riguarda il comune di Ravello, che ha bloccato i lavori progettati dalla ricorrente, presentati tramite una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

La ricorrente ha ottenuto il 13 febbraio 2023 un diritto di usufrutto su un immobile, le cui nude proprietarie sono invece in capo alle proprie figlie, e ha successivamente presentato una SCIA per eseguire **lavori di restauro, consolidamento statico e risanamento conservativo**. Tra i lavori previsti vi era il risanamento e la parziale ricostruzione di volte in muratura, nonché la realizzazione di interventi accessori, tutti necessari per preservare l'integrità dell'edificio.

Il Comune di Ravello ha bloccato i lavori sostenendo che l'intervento costituisse una **ristrutturazione edilizia**, (art. 3, comma 1, lettera d del DPR 380/2001), perché tale intervento sarebbe di fatto vietato ai sensi di quanto previsto per la zona 1b del Piano Urbanistico Territoriale (PUT), dove sono permessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

La ricorrente ha contestato la classificazione dei lavori come **ristrutturazione edilizia**, evidenziando che non vi fosse stata alcuna alterazione della volumetria complessiva né cambiamenti significativi che comportassero un aumento del carico urbanistico, ribadendo che gli interventi avevano come obiettivo esclusivo la **conservazione dell'immobile**.

Il TAR ha accolto il ricorso della ricorrente, confermando che i **lavori pianificati rientrano nel concetto di risanamento conservativo** piuttosto che in quello di ristrutturazione edilizia, annullando il provvedimento del comune.

Questa sentenza sottolinea l'importanza di una corretta classificazione degli interventi edilizi, garantendo ai cittadini il diritto di effettuare i lavori necessari per la salvaguardia delle loro proprietà nel rispetto delle normative vigenti.