

Frazionamento e manutenzione straordinaria

23 Novembre 2015

La normativa che amplia la categoria edilizia della “manutenzione straordinaria” (Legge n.164/2014 di conversione del Decreto Legge 133/2014 “Sblocca cantieri”) non si applica agli interventi di frazionamento/accorpamento realizzati prima della sua entrata in vigore (12 novembre 2014).

Lo ha specificato il Consiglio di Stato nella sentenza della sez. IV, n.4381 del 21 settembre 2015. La Legge n.164/2014 ha modificato la definizione di “manutenzione straordinaria” contenuta nell’art. 3 comma 1, lettera b) del Dpr n.380/2001 “Testo Unico Edilizia” sino a farvi ricomprendere anche gli interventi “consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l’originaria destinazione di uso”.

Ma questa più ampia nozione, per il principio del *tempus regit actum* (art.11, I comma, disp. prel. C.C.), che impone di verificare la legittimità del titolo edilizio in riferimento alla disciplina vigente al momento del rilascio, non si applica agli interventi di frazionamento realizzati prima dell’entrata in vigore della modifica normativa.

Pertanto il Consiglio di Stato, richiamando precedente giurisprudenza (vedi tra l’altro Sez. V, n.5775 del 18 ottobre 2002), ha qualificato come ristrutturazione edilizia un intervento di frazionamento di una unità immobiliare realizzata prima del novembre 2014.

In allegato la sentenza del Consiglio di Stato n.4381/2015

22816-Sentenza Consiglio Stato n_ 4381_2015.pdf [Apri](#)