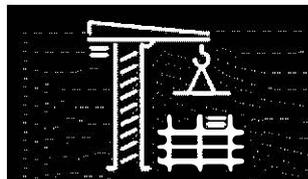


Ristrutturazioni. La semplificazione voluta dal decreto «del fare» contrasta con l'obbligo di rispettare i prospetti dell'edificio

Cambio di sagoma senza «Scia»

Se la ricostruzione modifica la facciata serve il permesso di costruire o la «Dia»



Guido Inzaghi

Anche dopo gli interventi di semplificazione del legislatore, la ristrutturazione senza rispetto della **sagoma** resta un intervento edilizio ancora incerto, almeno sotto il profilo delle autorizzazioni necessarie.

Il decreto del fare (Dl 69/2013), infatti, ha introdotto rilevanti modifiche in relazione agli interventi di **ristrutturazione edilizia**, con demolizione e ricostruzione senza rispetto della sagoma.

Innanzitutto il decreto ha rivisto la stessa definizione generale di ristrutturazione edilizia, contenuta all'articolo 3 del Testo unico in materia edilizia (Dpr 380/2001), eliminando il riferimento all'identità di sagoma, con l'effetto che, oggi, gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione dei fabbricati (non vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004), con la stessa volumetria di quello preesistente, seppure con sagoma differente, costituiscono a tutti gli effetti «ristrutturazione edilizia» e non più nuova costruzione.

Il decreto ha poi introdotto ulteriori rilevanti modifiche. Il legislatore ha infatti modificato anche l'articolo 10, comma 1, lettera c) del Testo unico, cioè la norma che individua gli interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta pesante, ossia quelle ristrutturazioni attuabili previo rilascio del permesso di costruire (ovvero mediante Dia alternativa) e non mediante semplice Scia (segnalazione certificata di inizio attività). Anche qui il decreto ha eliminato - in relazione agli edifici non vincolati - il riferimento alla sagoma, prima contenuto nella disposizione.

La correzione sembra, quindi, esser stata volta a consentire l'assoggettamento a semplice Scia anche di quelle ristrutturazioni che prevedano altera-

zioni della sagoma dell'edificio. Ma il legislatore potrebbe aver mancato l'obiettivo.

Le difficoltà

La nuova nozione di ristrutturazione edilizia pesante, infatti, continua a richiamare i prospetti dell'edificio e, pertanto, un parametro tecnico che varia, o quantomeno può variare, al variare della sagoma.

Ad oggi, costituiscono ristrutturazione edilizia pesante, soggetta a permesso di costruire o, in alternativa a Dia, quegli interventi di ristrutturazione che portino a «un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso».

Ebbene, poiché la giurisprudenza ha chiarito che si ha ristrutturazione edilizia "pesante" tutte le volte in cui venga alterato anche solamente uno dei parametri elencati nella norma

(aumento di unità immobiliari, modifiche del volume o modifiche di prospetti o superfici; si veda Cassazione penale, Sezione terza, sentenza 1 marzo 2007, n. 8669), è corretto ritenere che una ristrutturazione che porti a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con modifica della sagoma e - al tempo stesso - con modifica dei prospetti (pur senza aumento di unità immobiliari, modifiche del volume o delle superfici) continua a costituire una ristrutturazione edilizia "pesante", soggetta a permesso di costruire o a Dia.

È chiaro che questa conclusione rappresenta una forte limitazione per la recente semplificazione, la cui sfera di applicazione viene notevolmente ridotta. Del resto, ipotizzare un intervento di ristrutturazione che implichi una modifica della sagoma, ma che al tempo stesso non comporti modifiche ai prospetti dell'edificio si rivela piuttosto arduo.

Inoltre, la giurisprudenza ha precisato che la sagoma di un edificio è la «conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti» (Tar Lombardia-Milano, sezione II, sentenza n. 1441/2012).

Per prospetti (o alzati) si intendono, invece, gli sviluppi in verticale di un edificio e, dunque, le facciate di un fabbricato (Tar Lazio Roma, sentenza n. 8380/2009). Ebbene, è evidente che le soluzioni progettuali che consentano la modifica della sagoma di un edificio senza alterare le facciate del fabbricato sono piuttosto ridotte.

Per conseguire pienamente l'obiettivo di semplificazione legato alla modifica del decreto fare e, quindi, per completare il percorso di riforma in corso, potrebbe quindi essere opportuno che il legislatore metta nuovamente mano al Testo unico, stralciando il riferimento ai "prospetti", tuttora presente all'articolo 10.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Prospetto

● Il prospetto (o alzato) di un edificio è il suo sviluppo in verticale, così come la pianta è lo sviluppo in orizzontale. A proposito dei prospetti, la giurisprudenza ha precisato che gli interventi consistenti nell'installazione di tettoie o di altre strutture che siano comunque apposte a parti di preesistenti edifici non possono ritenersi attuabili senza permesso di costruire (o senza denuncia di inizio attività alternativa) quando hanno dimensioni tali da arrecare una visibile alterazione del prospetto dell'edificio.



Le ultime modifiche**1****LA COMUNICAZIONE****Arriva la comunicazione**

Ampliati i casi di attività edilizia libera. Introdotta la distinzione tra attività edilizie totalmente libere e attività soggette a preventiva Comunicazione di inizio lavori (Cil). Sono soggette a Cil la manutenzione straordinaria, le opere temporanee, la pavimentazione e finitura di spazi esterni
DI n. 40/2010 (convertito con la legge 73/2010) che modifica l'articolo 6 del Testo unico edilizia

2**ADDIO ALLA DIA****Spunta la «Scia»**

La segnalazione certificata di inizio attività (Scia) prende il posto della denuncia di inizio attività (Dia). Ora ogni atto di autorizzazione, licenza, concessione non costitutiva, permesso o nulla osta comunque denominato – il cui rilascio dipende esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale – è sostituito da una segnalazione dell'interessato. I lavori possono essere avviati il giorno stesso di presentazione della segnalazione, senza attendere 30 giorni
DI 78/2010 (convertito con legge 122/2010) che sostituisce l'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241

3**IL SILENZIO-ASSENSO****Cambia il permesso di costruire**

- Viene introdotto il silenzio-assenso in relazione al rilascio del permesso di costruire
- Con una norma interpretativa si chiarisce che la Scia in materia edilizia sostituisce la Dia per gli interventi di cui all'articolo 22, commi 1 e 2 del Testo unico edilizia (ad esempio varianti al permesso di costruire), ma non può, per contro, sostituire la Dia quando questa è prevista – in base alla normativa statale o regionale – quale strumento alternativo o sostitutivo al permesso di costruire
DI 70/2011 convertito con legge 106/2011

4**I DOCUMENTI****Niente più richieste dalla Pa**

- Lo Sportello unico per l'edilizia costituisce l'unico punto di accesso per il privato interessato in relazione a tutte le vicende amministrative riguardanti il titolo abilitativo e l'intervento edilizio
- Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati che siano già in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sull'autenticità o veridicità di questi dati e informazioni
DI 83/2012 (convertito con legge 134/2012) che ha modificato l'articolo 5 del Testo unico edilizia (Dpr 380/2001) e vi ha introdotto l'articolo 9-bis

5**LA SAGOMA****Cancellato l'obbligo della sagoma**

- Eliminato il riferimento alla «sagoma» in precedenza contenuto agli articoli 3 e 10 del Testo unico edilizia. In questo modo, gli interventi di demolizione e ricostruzione senza il mantenimento della sagoma possono essere qualificati come «ristrutturazione edilizia»
- Nasce la possibilità di rilascio dell'agibilità parziale delle costruzioni e diventa possibile presentare, al posto della ordinaria domanda di rilascio del certificato di agibilità, una dichiarazione con la quale si attesti l'agibilità dell'opera e la conformità della stessa al progetto
DI 69/2013, convertito dalla legge 98/2013