



Prot. n. 2109  
Bologna, 09 marzo 2015

**Egr. Dott. Giovanni Pietro Santangelo**

SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI  
E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA

(Progr. territoriale e negoziata)

VIALE ALDO MORO, 30

40127 BOLOGNA

[giuridicoterritorio@regione.emilia-romagna.it](mailto:giuridicoterritorio@regione.emilia-romagna.it)

[aaggprogrammazione@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:aaggprogrammazione@postacert.regione.emilia-romagna.it)

**e p.c. Egr. Raffaele Donini**

Assessore ai trasporti, reti infrastrutture materiali e immateriali,  
programmazione territoriale e agenda digitale

viale Aldo Moro 30 - 40127 Bologna

[assmobilita@regione.emilia-romagna.it](mailto:assmobilita@regione.emilia-romagna.it)

**e p.c. A tutti i consiglieri regionali**

**Oggetto:** Richiesta di chiarimento normativo in merito alla definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'allegato alla LR 15/13

**1 – Ristrutturazione edilizia: la definizione nazionale**

L'art. 3(L) del **DPR 380/01**, (anche seguito della L. 164/2014), contiene al punto d) la definizione di ristrutturazione edilizia.

L'art. 10(L).1.c, del DPR suddetto, definisce invece quali interventi siano da subordinare a Permesso per Costruire (PPC); fra quelli, compaiono *"gli interventi di ristrutturazione....che comportino...modifiche...dei prospetti"*

L'impostazione nazionale, quindi, **non cita le modifiche dei prospetti** e delle superfici come interventi che di per se stessi e autonomamente, ossia indipendentemente da altri interventi più significativi, configurano ristrutturazione edilizia.

Se ne deduce che **le modifiche dei prospetti**, secondo la concezione nazionale, **non sono un intervento** inquadrabile come categoria di intervento **a sé**, e siano invece, di volta in volta, correlabili ai vari interventi definiti dall'art. 3(L) del DPR 380/01

La lettura combinata porta a concludere che, per quanto riguarda la ristrutturazione edilizia:

- PRIMA si determina se l'intervento è o meno ristrutturazione edilizia (art. 3(L).1.d;
- **qualora l'intervento sia già classificabile come ristrutturazione,, NEL CASO** che tale intervento implichi modifiche ai prospetti, ALLORA è necessario legittimare l'intervento con PPC

via saragozza 175  
40135 bologna

tel 051.4399016  
fax 051.4392175

[www.archibo.it](http://www.archibo.it)

c.f. 80039010378

## **2 – Ristrutturazione edilizia: la definizione regionale**

L'allegato alla LR 15/13, invece, al punto f) definisce come di ristrutturazione edilizia gli interventi "...che comportino, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, **dei prospetti** o delle superfici,...".

La modifica dei prospetti, nell'allegato alla LR 15/13, non viene citata in nessun altro tipo di intervento.

La lettura rigorosa della definizione regionale porta a desumere quindi che **in Emilia Romagna qualsiasi modifica dei prospetti è un intervento di ristrutturazione edilizia**, anche perché la modifica dei prospetti non è mai citata in nessun altro tipo di intervento.

Tale impostazione è confermata anche nella tabella sinottica degli interventi (che non è un disposto giuridico, ma pur sempre un riferimento tecnico), dove nella ristrutturazione "pesante" vengono inseriti gli interventi che implicano "modifiche del volume, della sagoma, **dei prospetti** o delle superfici...".

Siamo a conoscenza del fatto che alcuni Comuni della Regione considerano la modifica dei prospetti, anche indipendentemente da qualsiasi altro intervento, come ristrutturazione edilizia (proprio richiamando la definizione regionale), e **richiedono il pagamento degli oneri, anche per interventi logicamente assimilabili alla manutenzione straordinaria**, applicando una interpretazione letterale della definizione regionale di ristrutturazione, peraltro con declinazioni locali assai eterogenee (chi fa pagare gli oneri sulla intera superficie interessata dall'intervento, chi solo su quella interessata dalla modifica esterna, ecc.).

## **3 – Criticità derivanti dalla differenza fra definizione nazionale e regionale**

Questa discrasia fra definizione di ristrutturazione nazionale e regionale, ingenera notevoli difficoltà applicative e interpretative, soprattutto in casi di contenzioso, ormai molto comune nell'edilizia, (e quasi sempre, peraltro, ingenerato dalla complicazione del quadro normativo a tutti i livelli).

Applicando rigidamente e acriticamente la definizione del punto f) dell'allegato alla LR 15/13, **qualsiasi modifica dei prospetti si qualifica come ristrutturazione**, (e la lettura del disposto normativo regionale in tal senso sembra inevitabile).

Ciò implica tuttavia che **moltissimi interventi edilizi che invece sono logicamente e tradizionalmente assimilabili alla manutenzione straordinaria o al restauro**, nonché considerati tali dalla normativa nazionale, (come ad esempio la modifica di una finestra in porta finestra, cambio di una vetrina, installazione di un lucernario, tinteggiatura di facciata con cambio di colore, montaggio di impianti esterni, parabola sul tetto, montaggio di linea vita, ecc.) **per la normativa regionale configurerebbero invece una ristrutturazione edilizia onerosa**, con ulteriori complicazioni nel caso di sanatorie, varianti in corso d'opera, ecc.

La cosa appare particolarmente e ulteriormente penalizzante considerando che l'art. 10(L) del DPR 380/01, subordina a **PERMESSO PER COSTRUIRE**, "gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici **o dei prospetti**,...."

## **4 – Quesiti e proposta**

Come detto all'inizio, il senso della articolazione statale sembra quello di subordinare a PPC solo le ristrutturazioni (già individuate tali ai sensi dell'art. 3(L)) che implicano:



- modifiche della volumetria complessiva (non parla di sagoma);
- modifica dei prospetti, ma **associata** evidentemente alla definizione di ristrutturazione edilizia contenuta nella norma statale.

**Mentre**, SE la definizione regionale di ristrutturazione, invece, include SEMPRE le modifiche ai prospetti, **ne conseguirebbe che:**

- **ogni modifica ai prospetti è sempre ristrutturazione (quindi onerosa),**
- **quindi** (per effetto dell'art. 10(L) del DPR 380/01 così come modificato dallo "Sblocca Italia"), **richiede sempre un Permesso per Costruire.**

Va da sé che questo disposto obbligherebbe alla redazione di migliaia di permessi per costruire, onerosi, anche interventi modestissimi e che ragionevolmente NON sono da considerarsi come interventi di ristrutturazione, e che immaginiamo anche la RER non volesse considerare tali.

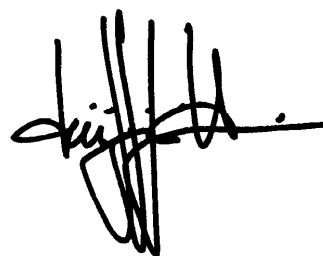
Alla luce di quanto premesso, chiediamo:

- La RER conferma che **ogni intervento sui prospetti, di qualsiasi tipo, e indipendentemente da qualsiasi altro intervento sull'organismo edilizio configura ristrutturazione edilizia** (nel caso onerosa), e quindi deve essere legittimata attraverso un permesso per costruire?
- nel qual caso, come va effettuato il calcolo degli oneri?
- In caso contrario: **quali sono gli "interventi sui prospetti" che NON ricadono nella ristrutturazione**, ma che possono essere considerati manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo?

Riteniamo che **la adozione della definizione di ristrutturazione "statale"**, mutuandola direttamente dal DPR 380/01, (ed escludendo quindi "le modifiche ai prospetti" dalla definizione regionale) **risolverebbe immediatamente ogni controversia o dubbio interpretativo**, ripristinando una logica correlazione fra interventi assimilabili alla ristrutturazione "vera" e quelli assimilabili invece ad altri interventi, **semplificando molto il lavoro delle amministrazioni comunali** (che si troverebbero a dovere gestire migliaia di permessi per costruire sostanzialmente inutili), **dei professionisti tecnici** e in ultima istanza (ma soprattutto) **dei cittadini.**

In attesa di cortese risposta, e rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento, porgiamo distinti saluti.

il Presidente del Consiglio dell'Ordine  
arch. Pier Giorgio Giannelli



il Referente della Commissione Normativa  
del Consiglio dell'Ordine  
arch. Stefano Pantaleoni




architettibologna

