



La Corte costituzionale<sup>1</sup> ha infatti più volte stabilito che le disposizioni statali che definiscono le categorie di intervento costituiscono principi fondamentali della materia edilizia, perché è in conformità a queste ultime che è disciplinato il regime dei titoli abilitativi, con riguardo al procedimento e agli oneri, nonché agli abusi e alle relative sanzioni, anche penali. Spetta dunque allo Stato definire le categorie di intervento.

3. Nella piena condivisione di tale principio, il legislatore regionale del 2013, nell'elaborare l'allegato alla lr 15/2013, non ha inteso introdurre alcuna modifica alle definizioni statali, nel testo allora vigente, limitandosi ad unificare nel punto f) le due fattispecie di ristrutturazione edilizia contenute nell'ordinamento statale agli art. art. 3 e all'art. 10 del DPR n. 380 del 2001.

E' noto infatti che la ristrutturazione edilizia conservativa (che cioè non prevede la demolizione dell'immobile e la sua ricostruzione) è distinta nel testo unico statale in ristrutturazione cd. *leggera* regolata all'art. 3, e in ristrutturazione cd. *pesante*, regolata all'art. 10, comma 1, lettera c) e che le differenti fattispecie, secondo la stessa normativa statale, sono soggette ad un differente regime abilitativo: la ristrutturazione leggera è attuabile mediante SCIA, quella pesante previo rilascio del permesso di costruire.

La scelta di riunire le due fattispecie in una sola definizione risponde unicamente alla previsione legislativa regionale di sottoporre a SCIA le opere afferenti ad entrambe le fattispecie di ristrutturazione edilizia, in attuazione del principio di flessibilità, riconosciuto dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 303 del 2003 e contenuto all'art. 22, comma 4, del DPR n. 380 del 2001, che attribuisce alle Regioni la facoltà di ampliare o ridurre l'ambito applicativo della SCIA (ed in precedenza della DIA). **Pertanto, nella nostra regione tutte le forme di ristrutturazione edilizia sono soggette a SCIA.**

**La semplificazione regionale, in ordine al titolo abilitativo richiesto non fa venir meno la rilevanza penale delle ristrutturazioni pesanti eseguite abusivamente, in assenza o in difformità dal titolo abilitativo richiesto:** infatti, ai sensi dell'art. 22, comma 4, del DPR n. 380 del 2001, anche in tali casi di semplificazione procedurale, gli interventi eseguiti in totale difformità o assenza del titolo edilizio sono soggetti alla sanzione di cui all'art. 44, comma 1, lettera b), del medesimo T.U. edilizia. In altre parole, la sanzione penale è correlata alla consistenza delle opere e non alla tipologia di titolo edilizio richiesto per la loro esecuzione.

4. Con riferimento alle ipotesi di ristrutturazione con modifica dei prospetti e alla asserita difformità tra la definizione statale e quella regionale si precisa quanto segue.

Nella normativa statale (e regionale) la modifica ai prospetti è un intervento contemplato nella ristrutturazione edilizia pesante, la quale infatti è caratterizzata *dagli interventi che portano ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportano modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nella*

<sup>1</sup> Si veda C.C. n. 309 del 2011 e n. 259 del 2014

*zona A, comportano mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportano modificazione della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004.*

La giurisprudenza ha chiarito che si ha ristrutturazione edilizia pesante tutte le volte in cui venga interessato dall'intervento anche solamente uno dei parametri sopradetti (il volume, i prospetti, la destinazione d'uso in zona A, la sagoma in edifici vincolati)<sup>2</sup>. Emblematiche le pronunce con le quali si precisa che le opere interne sono idonee a rientrare negli interventi di ristrutturazione edilizia pesante quando comportano aumento di unità immobiliari o modifiche dei volumi, dei prospetti e delle superfici ovvero il mutamento di destinazioni d'uso<sup>3</sup>; e le sentenze secondo cui gli interventi sulla facciata aventi ad oggetto l'apertura o la modifica di finestre o porte si classificano comunque come interventi di ristrutturazione<sup>4</sup>.

A quanto sopra occorre aggiungere che il decreto sblocca Italia, per operare una effettiva semplificazione normativa, ha eliminato dalla definizione di ristrutturazione pesante l'aumento della superficie e la modifica del numero delle unità immobiliari e ha espressamente ricompreso tali interventi nella nozione di manutenzione straordinaria. In tal modo ha sicuramente ampliato gli interventi riconducibili alla manutenzione straordinaria sottraendoli nel contempo al regime giuridico proprio della ristrutturazione.

E' evidente che le rilevanti trasformazioni ora attuabili come manutenzione straordinaria (frazionamenti, accorpamenti, aumenti di superficie) richiederebbero di includervi anche le modifiche ai prospetti (per esempio per l'apertura di finestre e di accessi nelle nuove unità immobiliari); tuttavia non si può disconoscere l'univoca lettera della norma statale e soprattutto l'interpretazione giurisprudenziale precedentemente richiamata.

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

*Firmato digitalmente*

RV

---

<sup>2</sup> Cassazione penale, sezione III, sentenza 1.3.2007, n. 8669

<sup>3</sup> Cassazione penale, sezione III, sentenze 13.2.2013, n. 7092; 21.12.2011, n. 47438; 18.10.2012, n. 37713.

<sup>4</sup> TAR Napoli, sentenza 20.3.2012 n. 1374, nel testo della sentenza si vedano altri precedenti