

tecnologici”), la puntuale indicazione di taluni **requisiti negativi** che la distinguono dalla ristrutturazione edilizia. Tali requisiti consistono:

1. nella non modifica della sagoma;
2. nel non aumento dei volumi e delle superfici delle unità immobiliari
3. nel non aumento delle unità immobiliari
4. nella non modifica delle destinazioni d’uso.

Dunque - soffermarsi sul secondo requisito, il solo rilevante ai fini del nostro parere - l’intervento è di M.S. se prevede che il volume e la superficie dell’unità immobiliare originaria rimangano immutati essendo invece ammissibili, attraverso la realizzazione di opere interne, modifiche ai locali abitativi, a quelli di servizio, ai locali tecnici, ecc. (sempreché tali trasformazioni non contrastino altrimenti con la disciplina dell’attività edilizia dettata dai piani o dalla normativa urbanistica o settoriale).

3. Con l’evidente obiettivo di sottoporre a SCIA (e non a CIL) gli interventi che possono presentare profili di particolare cautela, il legislatore regionale ha individuato, all’interno di tale tipologia di intervento edilizio, **due sottospecie (che possiamo denominare MS-pesante e MS-leggera)** caratterizzate rispettivamente:

- a) dall’aumento (o non aumento) delle **superfici utili** dell’unità immobiliare;
- b) da fatto che le opere interessino (o non interessino) gli elementi strutturali dell’edificio ovvero comportino (o non comportino) effetti significativi sulle strutture stesse (pur non interessandole direttamente).

In altre parole, nei casi in cui vi sia modifica delle superfici utili o si toccano le strutture dell’edificio, la legge regionale richiede che l’intervento sia soggetto alle modalità di controllo stabilite per la SCIA, in quanto la M.S. va a incidere su due profili considerati di particolare attenzione, l’uno, attinente ai requisiti dimensionali, funzionali, ecc. delle unità immobiliare; l’altro, alla sua sicurezza statica e antisismica.

4. Si osserva che, poiché entrambe le fattispecie di M.S. (leggera e pesante) devono comunque rispettare i requisiti generali che caratterizzano tale tipologia di intervento (elencati ai precedenti punti 1., 2. e 3.) è evidente che l’aumento di superficie utile, cui si riferisce l’art. 7, comma 4, lettera a), può essere solo quello che non interessa il dimensionamento complessivo dell’unità immobiliare. Si può cioè trattare solo di quell’aumento della superficie utile che deriva dalla corrispondente riduzione della superficie accessoria.

Da tale considerazione discende dunque l’importante chiarimento secondo cui **la definizione generale della M.S., dettata dalla lettera b) dell’Allegato alla L.R. n. 15 del 2013 esclude che possano essere mutati i parametri complessivi dell’unità immobiliare, cioè il suo volume totale (detto anche volume lordo) e la sua superficie utile lorda. Pertanto, sono compatibili con la nozione di manutenzione straordinaria le opere interne che portino a modifiche delle caratteristiche distributive e delle destinazioni funzionali dei locali dell’unità immobiliare, purché l’aumento della superficie utile avvenga a scapito di quella accessoria e viceversa.**

Alla luce di ciò, emerge che l'ipotesi oggetto del presente parere (l'aumento di superficie utile per effetto della eliminazione di una o più tramezzature) non porta comunque a qualificare l'intervento come una ristrutturazione, in quanto essa non altera detta superficie utile lorda dell'unità immobiliare.

5. Rimane piuttosto da verificare se anche tale particolare incremento della superficie utile comporti la necessità di qualificare l'intervento di M.S. come "pesante", soggetto per questo a SCIA.

Contro questa interpretazione depone il chiaro obiettivo della legge regionale, ricordato al paragrafo 3, di assoggettare a SCIA gli interventi di M.S. che presentano le caratteristiche di particolare rilevanza che giustificano il ricorso ad un regime edilizio più gravoso.

Sotto questo profilo, mentre appare evidente la possibile rilevanza del fatto che una quota della superficie accessoria dell'unità immobiliare sia trasformata in superficie utile, sottraendola alla originaria funzione accessoria o di servizio; non c'è detta rilevanza nella circostanza che divengano "calpestabili" (e dunque solo sotto questo profilo utili o accessori) pochi decimetri quadrati prima sottostanti a partizioni interne eliminate.

In secondo luogo, occorre considerare che le opere di eliminazione di pareti divisorie rientrano certamente nella categoria delle **opere interne** e che anche questa tipologia di opere edilizie minori, sin dalla sua prima regolamentazione nell'art. 26 della legge 47 del 1985, è stata delimitata con una serie di requisiti negativi, assolutamente equivalente a quelli che ora caratterizzano la M.S. leggera, tra cui il fatto di non prevedere l'aumento delle superfici utili. Ebbene, l'art. 26, comma primo, ultimo periodo, specificava che "*non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse*", volendo con ciò fugare ogni dubbio sul fatto che l'eliminazione di una tramezzatura (e addirittura si aggiungeva "lo spostamento" della stessa, che certamente non porta ad alcuna differenza di superficie) non assume alcuna rilevanza e non richiede di sottoporre l'intervento ad un procedimento edilizio di maggiore cautela, sottraendolo al regime semplificato previsto per le opere interne.

6. In conclusione, si ritiene che **l'aumento della superficie calpestabile (sia essa imputabile a quella utile dell'unità immobiliare che a quella accessoria), per effetto della eliminazione totale o parziale di pareti interne, non comporta che l'intervento debba essere qualificato come una M.S. pesante assoggettata a SCIA, e che questa ultima circostanza ricorra solo nell'ipotesi in cui l'aumento della superficie utile derivi da una corrispondente riduzione della superficie accessoria dell'unità immobiliare.**

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

GS

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna

tel 051.527.6979
fax 051.527.6019

aaggprogrammazione@regione.emilia-romagna.it
aaggprogrammazione@postacert.regione.emilia-romagna.it