

SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNALETTA ALLEGATA

Al Comune di Forlimpopoli
c.a. Arch. Raffaella Mazzotti
Responsabile del Settore Edilizia privataIndirizzo PEC: protocollo@pec.comune.forlimpopoli.fc.itINVIATO TRAMITE PEC

OGGETTO: Elementi che differenziano le categorie di intervento. Ammissibilità del cambio di destinazione d'uso in interventi di restauro e risanamento conservativo da attuare nel centro storico.

1. Con nota del 9 giugno 2015 viene richiesto un chiarimento circa la disciplina del mutamento della destinazione d'uso nel centro storico, ed in particolare se un intervento che comporti tale effetto debba inquadarsi necessariamente come una ristrutturazione edilizia, di tipo pesante, ovvero se possa essere qualificato come un intervento di restauro e risanamento conservativo.
2. Se si esamina la legislazione nazionale in materia di modalità di intervento (e la relativa giurisprudenza) emerge che le categorie di intervento sono distinte, le une dalle altre, attraverso il contemporaneo uso di più criteri:
 - a) una prima modalità distintiva si riferisce al grado di complessità e rilevanza, in senso fisico e funzionale, delle opere edilizie che si intendono realizzare. Tale criterio inquadra quasi gerarchicamente i principali interventi, procedendo, in modo crescente, dai lavori meno complessi e poco rilevanti a quelli di maggiore complessità. Questa filiera ricollega gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione, di nuova costruzione e di

ristrutturazione urbanistica, ed è desumibile dalla lettera della definizione generale degli stessi interventi dettata dall'art. 3 del DPR n. 380 del 2001 ⁽¹⁾;

- b) un secondo criterio, che assolve ad una funzione correttiva del precedente, è fondato sulla individuazione di opere o di effetti della trasformazione edilizia che la legge (o la giurisprudenza) considera compatibili con una certa tipologia di intervento e, di conseguenza incompatibile con tutte le tipologie di interventi aventi minore complessità: per esempio, se una trasformazione è riconosciuta compatibile solo con la ristrutturazione pesante, la stessa non è ammissibile né in caso di M.O., né di M.S., né di R.E. semplice. Questa logica distintiva produce l'effetto che, se dette opere o effetti della trasformazione edilizia sono presenti, l'intervento deve essere comunque classificato della tipologia di intervento con cui sono considerati compatibili ⁽²⁾;

(1) Più in particolare:

- le "opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture..." caratterizzano la M.O.;
- le "opere...per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici...e per realizzare ed integrare i servizi igienici" e gli impianti tecnologici sono propri della M.S.;
- "un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso..." contrassegna la R.E.;
- interventi di "trasformazione edilizia e urbanistica del territorio..." diversi dai precedenti sono propri della N.C.;
- interventi "rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio" caratterizzano la R.U.

(2) I principali elementi che caratterizzano – in positivo o in negativo - la fattispecie di ciascuna tipologia di intervento edilizio, individuati dalla legge e dalla relativa giurisprudenza, si possono così riassumere:

- la realizzazione ed integrazione dei servizi e degli impianti sono incompatibili con la **M.O.**, cosicché la loro presenza impone di qualificare l'intervento come **M.S.**;
- l'aumento del volume complessivo, il mutamento d'uso, la modifica della sagoma e dei prospetti sono incompatibili (oltre che con la **M.O.**) con la **M.S.** e impongono di qualificare l'intervento come **R.E. conservativa**. Più in particolare:
 - l'aumento della volumetria complessiva, il cambio d'uso nel centro storico, la modifica della sagoma di edifici vincolati e la modifica dei prospetti, impongono di qualificare l'intervento come una **R.E. pesante**;
 - il cambio d'uso al di fuori del centro storico, e la modifica della sagoma di edifici non vincolati sono compatibili anche con la c. d. **R.E. semplice**.
- l'aumento del volume complessivo e la modifica della sagoma per edifici vincolati non sono compatibili con la **R.E. ricostruttiva**, con l'effetto che un intervento di demolizione e ricostruzione o un intervento di ripristino che comporti dette modifiche deve essere qualificato come **N.C.**; sono invece compatibili con tale forma di ristrutturazione: la modifica del sedime, della superficie e dei prospetti, la modifica della sagoma di edifici non vincolati, nonché il mutamento della destinazione d'uso, anche nel centro storico.

- c) ebbene entrambi questi criteri non sono utilizzati per definire il nucleo essenziale della nozione di restauro e risanamento **conservativo**, che è piuttosto caratterizzata dall'esigenza di "conservare l'organismo edilizio" ovvero "gli elementi tipologici, formali e strutturali" che lo caratterizzano.

Di conseguenza, un intervento di restauro può prevedere anche trasformazioni significative, che possono comportare sia opere edilizie "sistematiche" e strutturali, sia modifiche della funzionalità e della destinazione d'uso dell'edificio (con l'inserimento di elementi accessori e di impianti indispensabili per il nuovo uso cui l'edificio è destinato), purché tutto ciò risulti compatibile con le esigenze di tutela poste a fondamento del vincolo che grava sull'edificio stesso.

3. La ricostruzione normativa fin qui esposta consente di superare con evidenza i dubbi avanzati nella richiesta di parere: il mutamento della destinazione d'uso rileva quale criterio distintivo solo per differenziare le opere compatibili con la MS, la R.E. semplice, quella pesante e quella ricostruttiva (essendo, rispettivamente, sempre incompatibile con la prima - M.S. - ; compatibile con la seconda - R.E. semplice -, se attuata al di fuori del centro storico; sempre compatibile con la terza e la quarta - R.E. pesante e R.E. ricostruttiva -, anche se attuate nel centro storico); viceversa l'intervento di restauro e risanamento conservativo può sempre ricomprendere il cambio d'uso, indipendentemente dall'ambito territoriale nel quale sia collocato l'edificio, purché tale trasformazione funzionale, così come qualunque modifica fisica, sia compatibile con le esigenze conservative che sono proprie dell'edificio e del vincolo che lo caratterizza.

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo
Firmato digitalmente

GS