



**COMUNE DI RAVENNA**  
MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

**AREA ECONOMIA E TERRITORIO**  
**SERVIZIO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA**  
Piazzale C. Farini n° 21 - primo piano  
48121 – RAVENNA

Ravenna, 10/11/2017

**A tutto il personale tecnico  
del Servizio SUE**

**Ai quadri del SUE**

**pc. Al Capo Area dott. Bissi**

**All'Assessore ing. Del Conte**

**Oggetto: Modifiche ai prospetti nell'ambito dell'intervento di Ristrutturazione Edilizia.  
Chiarimenti operativi.**

Si fa riferimento agli ultimi dubbi interpretativi/applicativi in ordine ad interventi sui prospetti di un edificio ai fini della configurazione o meno della fattispecie della Ristrutturazione Edilizia. E ciò in particolare a seguito dei noti pareri "restrittivi" della Regione E/R unitamente a orientamenti assunti da altri Comuni, in base ai quali anche l'intervento puntuale dell'apertura di una sola finestra, ad esempio, appare ricondotta all'ambito della RE.

Come noto il dato letterale di cui al combinato disposto degli artt. 3, 10 e 22 del DPR 380/01 – peraltro non modificato nella sua struttura sostanziale anche a seguito delle recenti normative tra cui la L. 98/2013 e la L. 164/2014, in tema di definizione degli interventi edilizi – induce a considerare a tutt'oggi quale presupposto fondante della RE un insieme sistematico di opere che porta in tutto o in parte ad un organismo edilizio diverso dal precedente (1). L'elemento della modifica ai prospetti (oppure del maggior volume eseguito) assume poi rilievo ai fini della specifica configurazione della RE c.d. "pesante" (cfr art. 10 DPR 380/01).

Pur tuttavia, prendendo atto della non univocità di orientamenti giurisprudenziali, visto il tenore dei pareri della Regione E/R come poc'anzi citato, sono stati svolti specifici approfondimenti che tengono conto, oltre che di una valutazione logico – razionale d'insieme, anche di un'attenta lettura di alcune sentenze della Cassazione Penale (2). Dall'analisi delle predette pronunce e delle concrete fattispecie oggetto di giudizio da parte della Corte, si può evincere che la modifica al prospetto, indicata ad esempio nell'apertura o chiusura di una buca, viene sempre correlata ad un insieme più articolato e finalizzato di opere, con ciò deducendosi la volontà di considerare quale assunto di base della RE la sussistenza di un intervento edilizio più "strutturato" sull'edificio oggetto di indagine.



## COMUNE DI RAVENNA

MEDAGLIA D'ORO AL VALOR MILITARE

Alla luce di quanto sopra precisato, tenuto conto di quanto in precedenza comunicato agli uffici con riferimento alle "varianti" prospettiche in corso d'opera ai fini di possibili pratiche di sanatoria ex art. 17 bis L.R. 23/04 o di "prescrizione" opere minori ai sensi del vigente RUE 5 NTA art. XII.1.4 oppure della valutazione del corretto titolo edilizio (CILA o SCIA) per nuovi interventi, si ritiene opportuno fornire i seguenti chiarimenti operativi, precisando quanto segue.

Si reputa corretto ad oggi ritenere che la modifica ai prospetti, per essere tale e rilevante ai fini della RE, debba comportare:

- a) una "riprogettazione" dei prospetti ossia un complessivo riordino delle facciate dell'edificio mediante un'articolata serie di interventi di modifica delle aperture, tale da determinarsi una variazione complessiva della sua identità/leggibilità esteriore (3);
- b) un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente in merito al quale la modifica riguardante se pur lievemente il prospetto (apertura o la chiusura anche di una sola finestra) si inserisce in un quadro complessivo di trasformazione funzionale dell'immobile.

In sintesi pertanto NON rientrano nella categoria di intervento di R.E.:

- le modifiche (traslazioni/variazioni dimensionali) di prospetto effettuate in corso d'opera;
- la apertura o chiusura di una sola bucatra quale intervento "puntuale" non associato ad un insieme di opere;
- la trasformazione di finestre in porte e viceversa, l'apertura o la modifica di lucernari sulla copertura nonché la modifica della superficie delle aperture esistenti: anche tali fattispecie (se non correlate ad altre opere funzionalmente connesse che possano configurare una R.E.), possono ricondursi a interventi di M.S. o di Restauro e RC, come tali soggetti a CILA (cfr. art. 7 comma 4 lett a) della L.R. 15/13 e s.m.i. o SCIA se rilevanti ai fini sismici.

Si invitano quindi gli uffici interessati a operare in coerenza con quanto sopra indicato.

IL DIRIGENTE  
SPORTELLO UNICO EDILIZIA  
ARCH. FLAVIO MAGNANI

### NOTE

(1) "...L'elemento caratterizzante è quindi la connessione finalistica delle opere eseguite, che non devono essere riguardate partitamente ma valutate nel loro complesso al fine di individuare se esse siano o meno rivolte al recupero edilizio della spazio attraverso la realizzazione di un edificio in tutto o in parte nuovo..." (Cass. Pen. Sez. III 05/03/2009).

(2) Cfr. tra le altre, sentenze Cass. Pen. Sez. III n. 44319 del 05/10/2016, Cass. Pen. Sez. III n. 20846 del 11/03/2016; Cass. Pen. Sez. III n. 20846 del 11/03/2015, TAR Campania sent. n. 2664 del 17/05/2017.

(3) La "riprogettazione" del prospetto si configura allorquando "... la precedente scansione architettonica ne è uscita del tutto modificata..." (cfr. Consiglio di Stato n. 8431/2003).