

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA

PG.2014. 0495744  
del 17/12/2014

Ai Sindaci dei Comuni della Regione Emilia-Romagna

Agli Ordini Professionali

Alle Associazioni di categoria

LORO SEDI

**Oggetto:   Precisazioni in merito alla circolare del 21/11/2014 recante:  
          “Indicazioni applicative conseguenti all’entrata in vigore del decreto  
          legge n. 133 del 2014, convertito con modificazioni dalla legge n. 164 del  
          2014”**

A seguito della trasmissione della circolare citata in oggetto e delle richieste di precisazione pervenute, si esprimono le seguenti indicazioni integrative circa gli effetti normativi conseguenti all’entrata in vigore del decreto legge n. 133 del 2014 e della legge di conversione dello stesso (di seguito “DL convertito”).

Si ribadisce, innanzitutto, che le disposizioni legislative di dettaglio contenute nel DL convertito, hanno innovato i principi fondamentali della materia edilizia. Si evidenzia, di conseguenza, che le medesime disposizioni prevalgono direttamente, non soltanto sulla disciplina legislativa regionale antecedente, ma anche sulle previsioni degli strumenti urbanistici comunali con esse incompatibili. In tal modo, per fare un esempio, il nuovo art. 3, comma 1, lettera b, secondo periodo, del DPR n. 380 del 2001 (secondo cui le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alla costruzione possono comportare anche il frazionamento ed accorpamento delle unità immobiliari, con variazione delle superfici delle singole unità immobiliari e del carico urbanistico, purché non sia modificata la

volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso), venendo a modificare la definizione degli interventi di manutenzione straordinaria, prevale e si sostituisce automaticamente, non solo alla definizione di cui all'Allegato alla L.R. n. 15 del 2013, lettera b, ma anche alle differenti definizioni degli interventi di manutenzione straordinaria contenute nei piani urbanistici e alle eventuali disposizioni dei medesimi piani che stabilissero una differente disciplina circa la qualificazione degli interventi di frazionamento o accorpamento, il titolo abilitativo richiesto, la loro onerosità, ecc.

Di conseguenza, sempre per rimanere nell'esempio fin qui descritto, l'asseverazione del tecnico abilitato circa la conformità dell'intervento "agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti", richiesta dall'art. 6, comma 4, del DPR n. 380 del 2001 per la presentazione della CIL asseverata, deve considerarsi riferita agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, così come implicitamente modificati dalle norme introdotte dal DL convertito, secondo quanto sottolineato in precedenza.

In secondo luogo, si evidenzia che, al punto 2 della Parte I della circolare in parola, relativo alla "Modifica alla definizione di ristrutturazione edilizia", per mero errore materiale si indica, tra i possibili contenuti dell'intervento di manutenzione straordinaria, la "modifica della sagoma".

Tale inciso deve intendersi soppresso. Infatti, come precisa il paragrafo 1.1 della medesima circolare, la manutenzione straordinaria - dopo la citata modifica dell'art. 3, comma 1, lettera b, del DPR n. 380 del 2001 introdotta dal D.L. convertito - può ora comportare il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari (ove siano osservati i requisiti specificati dalla medesima disposizione: "con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso"). La citata innovazione legislativa statale non prevede, invece, la modifica della sagoma dell'edificio (erroneamente indicata al punto 2).

Cordiali saluti.

Alfredo Peri

