



ORIGINALE PER L'UFFICIO

Comune di  
Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione  
Territoriale  
IL DIRETTORE

Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini  
tel. 0541 704691 - fax 0541 704694  
www.comune.rimini.it  
e-mail: alberto.fattori@comune.rimini.it  
c.f.-p.iva 00304260409

Rimini,

128 MAG. 2015

Prot,

115301

GG/

Al Dirigente del SUAP  
Arch. Remo Valdiserri

Al Dirigente Accordi Territoriali  
Ing. Chiara Dal Piaz

Al Dirigente Pianificazione Attuativa  
Dott. Natalino Vannucci

Alla P.O. Servizi Giuridico/Amm.vi  
Dott.ssa Elisabetta Righetti

Alla P.O. Piani Attuativi  
Arch. Elena Battarra

**LORO SEDI**

**Oggetto:** Ristrutturazione edilizia: trasformazione di Sa in Su.

I provvedimenti del Governo, adottati con Lg. 98/2013 (legge del Fare), che ha modificato il concetto di ristrutturazione edilizia, e con Lg. 164/14 (Sblocca Italia), intervenuta sul tema degli accorpamenti/frazionamenti delle U.I., hanno inciso significativamente sulla normativa riferita al patrimonio edilizio esistente.

Tale innovative discipline, nel facilitare l'applicazione della norma, hanno tuttavia lasciato diverse "zone d'ombra" che richiedono alcune riflessioni.

In particolare è stato sollecitato a questa Direzione un parere in merito alla modalità nella quale ricomprendere la trasformazione di Sa in Su, che la DAL RER n° 279/2010, distingue ai fini del calcolo delle superfici ammissibili e del contributo di costruzione.

Il quesito non è di poco conto, se si considerano le conseguenti ricadute in tema di onerosità degli interventi, o con riferimento alla repressione degli abusi edilizi.

Nel merito si premette anzitutto che il quadro generale, riconducibile all'art. 31 della Lg. 457/78, e nella nostra Regione alle LL.RR. 47/78 e 23/80, non è intervenuto sull'argomento, demandando agli uffici i casi di specie, secondo una consuetudine applicativa consolidatasi nel tempo.

Tuttavia si deve osservare che lo Stato, con Circolare del 24/02/1998 n° 57/E, introdusse una disciplina più articolata per le opere edilizie, ricomprendendole in una puntuale declaratoria nella quale la "...trasformazione dei locali accessori in locali residenziali" veniva attribuita alla categoria della Ristrutturazione Edilizia.

E' di tutta evidenza, tralasciando l'approssimazione lessicale del passo normativo, che tale assunto stabilì una volta per tutte il principio che la modifica di superfici accessorie in superfici principali appartenesse alla modalità della R.E..

In proposito inoltre, è il caso di rilevare che l'aumento di carico urbanistico dovuto all'incremento di Superficie Complessiva per effetto della trasformazione da Sa in Su, non può ricondursi nell'ambito della Manutenzione Straordinaria, anche alla luce delle innovazioni introdotte sulla stessa dallo "Sblocca Italia", che modificando l'art. 17 del T.U., ha previsto nei casi di frazionamento/accorpamento il pagamento degli oneri di urbanizzazione per maggiore C.U. derivante da ulteriore superficie calpestabile.

A parere di chi scrive infatti, la "...maggiore superficie calpestabile...", citata nel passo normativo, deve evidentemente realizzarsi con opere ammissibili con la MS, e pertanto connesse a modifiche distributive interne.

Se così non fosse, bisognerebbe viceversa attribuire a tale categoria l'insieme di interventi determinanti aumento di superficie calpestabile, quali ad esempio l'esecuzione di nuovi solai, stravolgendo pertanto tutta la dottrina in materia.

Per quanto sopra,

### **SI DISPONE**

in continuità alla prassi fin qui adottata dagli uffici, che la trasformazione di Sa in Su sia da classificarsi nella categoria della Ristrutturazione Edilizia.

**Il Dirigente SUE  
Sportello Unico Edilizia  
Ing. Stefano Rastelli**



**Il Direttore  
Pianificazione e Gestione Territoriale  
Arch. Alberto Fattori**

