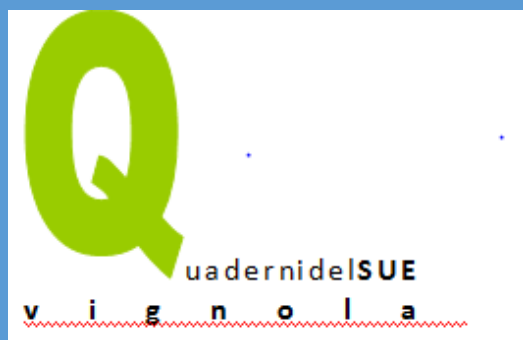




[Abaco interventi edilizi sui prospetti. Decreto Semplificazioni: la nuova disciplina delle modifiche di prospetto nel D.P.R. 380/2001.



Città di Vignola

**AREA TECNICA
UNIFICATA**
Direzione Pianificazione
Territoriale
Servizio Sportello Unico
Edilizia Privata



Decreto Semplificazioni: la nuova disciplina delle modifiche del prospetto.

Apertura finestre: le modifiche dei prospetti possono essere manutenzione straordinaria

PRESUPPOSTI

In particolare, a seguito della modifica apportata dal D.L. 76/2020, la lett. b), dell'art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001 prevede che le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati sono considerate interventi di manutenzione straordinaria al ricorrere dei seguenti presupposti:

- ✓ sono **necessarie** per mantenere o acquisire l'**agibilità** dell'edificio o l'**accesso** allo stesso;
- ✓ **non pregiudicano il decoro architettonico dell'edificio**;
- ✓ sono **conformi** alla disciplina urbanistica ed edilizia;
- ✓ **non** abbiano ad oggetto **immobili tutelati** ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42.

Con riguardo al primo presupposto, la necessità di acquisire o mantenere l'agibilità o l'accesso può riguardare anche la singola unità immobiliare, come ad esempio nel caso di suddivisione (frazionamento) di un immobile in più unità immobiliari, con la conseguente necessità di aprire nuove finestre o porte di accesso esterne affinché tutte le unità immobiliari siano agibili e accessibili dall'esterno.

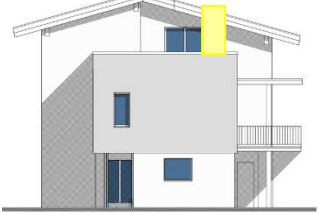

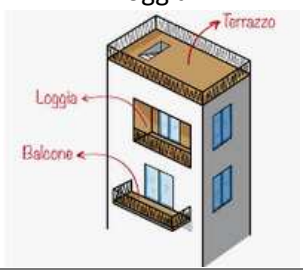
TITOLI ABILITATIVI



Con riferimento ai titoli abilitativi necessari per la modifica dei prospetti, si può riassumere quanto segue.


I. Se le **modifiche presentano tutti i presupposti** summenzionati, è necessaria la **SCIA semplice**, ai sensi della lett. a) dell'[art. 22, comma 1, del D.P.R. 380/2001](#), [ovvero art.14 della L.R.15/2013] la quale prevede che sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b), dell'[art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001](#) qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio o i prospetti.

II. Se **non ricorrono** i suddetti **presupposti**, le modifiche potrebbero essere considerate:

- interventi di ristrutturazione edilizia "*leggera*", per i quali sarebbe necessaria la **SCIA semplice**, ai sensi della lett. c) dell'[art. 22, comma 1, del D.P.R. 380/2001](#), [ovvero dell'art.14 della L.R.15/2013] la quale si riferisce agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. d), dell'[art. 3, comma 1, del D.P.R. 380/2001](#) diversi da quelli indicati nella lett. c) dell'[art. 10, comma 1, del D.P.R. 380/2001](#), oppure
- interventi di ristrutturazione edilizia c.d. "*pesante*", per i quali sarebbe necessario il **permesso di costruire o la SCIA alternativa**, [ovvero nella nostra regione ai sensi dell'art.14 della L.R.15/2013] nel caso si tratti di immobili tutelati, poiché la lett. c), dell'[art. 10, comma 1, del D.P.R. 380/2001](#) subordina al rilascio del permesso di costruire la realizzazione degli interventi che comportino modificazioni dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al [D. Leg.vo 22/01/2004, n. 42](#).

INTERVENTO (ordinario/sanatoria)	MODIFICHE PROSPETTICHE	TITOLO ABILITATIVO	CLASSIFICAZIONE INTERVENTO	
			Territorio con tutela paesaggistica	Restante territorio Comunale
<p>Aperture</p> 				
Trasformazione/apertura/chiusura di finestra sul fronte, ivi compresi lucernai	SI	SCIA	RE	MS
Creazione terrazzo in falda "a tasca"	SI	SCIA	RE	MS
Realizzazione di abbaino	SI	SCIA	RE	MS
<p>Balconi</p> 	In questo caso, laddove l'aggetto sia superiore a ml.1,50 si determina anche modifica della SAGOMA (Voce n.*** DTU)			
Creazione/ampliamento balcone indipendentemente da contestuale creazione di portafinestra	SI	SCIA	RE	MS
<p>Loggia</p> 				
Chiusura di loggia con semplice infisso	SI	SCIA	RE	MS
Modifica della foratura che affaccia sulla loggia, con o senza chiusura della loggia con infisso	SI	SCIA	RE	MS
Modifica della foratura che affaccia sulla loggia,	NO	CILA/SCIA	MS	MS

legittimamente già chiusa				
Pensilina				
				
Realizzazione/ampliamento pensilina (IPRIPi)	SI	CILA	MS	MS
Realizzazione/ampliamento pensilina (NO IPRIPi)	SI	SCIA	MS	MS
Pensilina con funzione ornamentale				
				
Realizzazione	NO	CILA	MS	MS
Scalette esterne				
				
Realizzazione/ampliamento scalette esterne a sbalzo con o senza apertura di portafinestra	SI	SCIA	RE	MS
Portico/Tettoia				
				
Chiusura di portico/Tettoia (ove consentito) con installazione infisso/modifica apertura	SI	SCIA	RE	MS
Canna fumaria esterna				

				
Installazione/modifica di canna fumaria esterna	NO	CILA	MS	MS

La modifica dei prospetti. La definizione nella giurisprudenza e le differenze rispetto alla sagoma e ad altri interventi edilizi¹

Al riguardo, atteso che i prospetti fanno parte dell'involucro dell'edificio e quindi possono interessare la sagoma dello stesso, si rende necessaria una distinzione tra gli interventi di modifica di tali differenti parti del fabbricato, che la più recente giurisprudenza ha espresso nei seguenti termini.

- ✓ la **“sagoma di un edificio”** è la *“conformazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio”* Nella stessa nozione, secondo la giurisprudenza, risultano comprese *“le strutture perimetrali come gli aggetti e gli sporti”* , come da definizione della DAL n. 922/2017 che esclude dalla sagoma planivolumetrica, rientrando quindi nella stessa *“i balconi e gli sporti aggettanti per non più di m 1,50”*.
- ✓ **“I prospetti”** (o alzati), sono gli sviluppi in verticale di un edificio e, quindi, la facciata dello stesso intesa come **“Il prospetto esterno di un fabbricato, corrispondente a ciascuno dei lati del suo perimetro”**, rientrando nella fattispecie le aperture presenti sulle pareti esterne.

Il concetto di prospetto, non va confuso con quello di sagoma, avendo la stessa Corte in più occasioni sottolineato come per sagoma debba intendersi la conformazione planivolumetrica della costruzione ed il suo perimetro, considerato in senso verticale ed orizzontale, così che solo le aperture che non prevedano superfici sporgenti vanno escluse dalla nozione stessa di sagoma (si richiama la sentenza della stessa Cass. Pen. sez. 3, n. 19034 del 18.3.2004).

Da quanto sopra consegue che, confrontando le due definizioni, i Giudici hanno ritenuto che rientra nella *“modifica della sagoma”* di un fabbricato quanto attiene al perimetro verticale ed orizzontale e/o al contorno che viene ad assumere l'edificio, diversamente dall'intervento *“modifica dei prospetti”*, che si concretizza negli interventi realizzati sulla facciata o sulle pareti esterne del fabbricato (nuove aperture o modifica di quelle esistenti, come sopra indicate), senza superfici sporgenti.

Per quanto riportato – in risposta a quanto richiesto con il primo quesito - sia sotto il profilo normativo che giurisprudenziale, la modifica dei prospetti è un autonomo intervento edilizio che si concretizza, ad esempio, sulla base delle pronunce reperite, in caso di:

¹ Avv.Lavermicocca- Parere reso all'Ordine architetti di Bologna 19.02.215

- apertura di nuove finestre, nella chiusura di quelle preesistenti e della loro apertura in altre parti,
- apertura di una nuova porta di ingresso sulla facciata dell'edificio o comunque su una parete esterna dello stesso,
- trasformazione di vani finestra in altrettante porte-finestra, realizzazione di balconi in luogo di finestre o nell'ampiamiento di un balcone;
- realizzazione di "luci" su di una parete verso l'esterno, di una tettoia.

L'intervento edilizio di modifica del prospetto

In relazione ai costanti indirizzi, la disciplina delle categorie di intervento edilizio costituisce una competenza esclusiva dello Stato; tuttavia, la specifica definizione tecnico-giuridica di modifica di prospetto non è in alcun modo stabilita dal legislatore statale nel Testo Unico Edilizia (d.P.R. 380/2001).

Pertanto, la specifica definizione di *modifica del prospetto* è desumibile unicamente dagli indirizzi giurisprudenziali; a titolo esemplificativo sono ritenuti rientranti in tale fattispecie i lavori di realizzazione di:

- ✓ aperture sulla sagoma del fabbricato, cioè sulle pareti esterne, senza superfici sporgenti;
- ✓ apertura di porte finestrate e di finestre sul prospetto;
- ✓ trasformazione di una finestra in porta-finestra;
- ✓ chiusura di preesistenti finestre e loro apertura in altre parti;
- ✓ modifica di finestroni e dei vani di accesso;
- ✓ realizzazione di "luci" su una parete verso l'esterno;
- ✓ ampliamento di vano finestra;
- ✓ edificazione di un muro esterno e di un parapetto accessorio ad un balcone aggettante;
- ✓ piccola tettoia ed apertura di finestra;
- ✓ allargamento del portone di ingresso;
- ✓ inserimento di colonne di sostegno dei balconi con formazione di portico;
- ✓ posizionamento di una scala fissa in ferro di collegamento tra il primo piano e la sovrastante terrazza;
- ✓ trasformazione di due finestre in altrettante portefinestre;
- ✓ realizzazione di una tettoia.

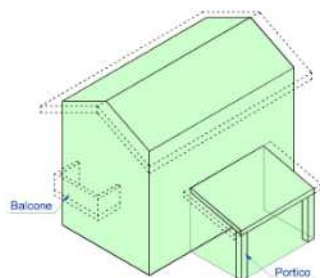
Diversamente, la giurisprudenza non qualifica come *modifica del prospetto* gli interventi minori esterni all'edificio con carattere manutentivo o di installazioni impiantistiche, quali a titolo esemplificativo:

- ✓ l'installazione dei compressori delle pompe di calore;
- ✓ la tinteggiatura della facciata esterna dell'edificio;
- ✓ il cambio e la modifica dei serramenti, infissi, tapparelle;
- ✓ l'ispessimento di pareti perimetrali conseguenti al rivestimento di murature esterne con pietre, mattoni o cappotti di isolamento termico;
- ✓ l'installazione di linee vita o di un impianto satellitare;
- ✓ l'installazione di tenda da sole facilmente smontabile con funzione protettiva;
- ✓ la collocazione di antenne radioamatoriali e televisive.

La giurisprudenza opera una distinzione fra il concetto di prospetto e di sagoma dell'organismo edilizio. Infatti, il prospetto è inteso come sviluppo verticale riferito alla facciata vera e propria, quindi corrispondente al prospetto esterno di ciascuno dei lati del perimetro dell'edificio.

Diversamente, la sagoma del fabbricato oggi trova definizione in maniera uniforme su scala nazionale nell'atto di intesa tra il Governo, le regioni e i comuni del 20 ottobre 2016, che la identifica letteralmente come *“conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a ml. 1,50”*.

Esemplificazione di sagoma



Vignola, 30.11.2021