

La normativa urbanistico/edilizia di riferimento per le diverse tipologie di interventi alla luce delle novità introdotte dal DL Semplificazione e dalla Legge Regionale n. 14/2020

-
- STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI
 - CAPPOTTO
 - RISTRUTTURAZIONE

05/03/2021



Superbonus 110%

<http://edilizia.comune.parma.it/suei/>

[Home](#) [Chi Siamo](#) [Contatti e Orari](#) [Statistiche Sportello](#)

:: HOME

Norme e Cartografia

- .. Normativa
- .. Strumenti della pianificazione urbanistica
- .. Regolamenti
- .. Circolari, prassi e procedure

Download Modulistica

- .. Titoli abilitativi edilizi
- .. Edilizia libera
- .. Scarichi acque reflue
- .. Attività rumorose temporanee
- .. Rischio sismico
- .. Denuncia dei lavori ex art. 65 DPR 380/2001 per IPRiPI
- .. Conformità edilizia e agibilità
- .. Impianti di sollevamento
- .. Moduli ISTAT
- .. Modulistica altri enti

Ricerca Stato Pratiche

.....

Oneri e Diritti

- .. Diritti di segreteria e Rimborso forfettario
- .. Sanzioni (CILA, ACP, SCEA) e Monetizzazione verde

Home Page

Il SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE E EDILIZIA ha sede presso il Direzionale Uffici Comunali (DUC) situato in Largo Torello de Strada 11/A.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PRATICHE:

- [tramite Servizi online dalla piattaforma digitale dedicata all'indirizzo <http://www.servizi.comune.parma.it/it-IT/SUAP-Telematico.aspx> per:](http://www.servizi.comune.parma.it/it-IT/SUAP-Telematico.aspx)
- **PRATICHE EDILIZIE:** PdC, SCIA, CILA (*e relative tipologie minori come, ad esempio, Comunicazione di proroga inizio/fine lavori, Richiesta rimborso oneri, ecc.*), SCEA, CDU, procedure relative a verde privato, attività rumorose temporanee di cantiere, manomissioni di suolo pubblico;
- **PRATICHE SISMICHE** (compresi: denunce ex art.65 e seguenti DPR 380/2001 e Interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità – IPRiPI)

Cerca nel Sito

Archivio News

.....

Cosa fare per ...

.....

Se vuoi sapere a che punto è la tua pratica

.....

Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio

- .. Consultazione sedute
- .. Verbali sedute
- .. Delibere, circolari, disposizioni

Autorizzazioni paesaggistiche

- .. Modulistica
- .. Elenchi autorizzazioni rilasciate

Ampliamenti attività produttive con variante urbanistica

- .. Procedimenti in corso
- .. Progetti approvati

Superbonus 110%



Superbonus 110%

Superbonus 110%



Corso in streaming, organizzato dall'Ordine degli architetti pianificatori paesaggisti e conservatori della Provincia di Parma, in collaborazione con il COMUNE DI PARMA

 [Locandina](#)

- La normativa urbanistico/edilizia di riferimento per le diverse tipologie di interventi alla luce delle novità introdotte dal DL Semplificazione e di quelle di imminente adozione da parte della Regione Emilia Romagna

 [Slides](#)

- Adempimenti necessari ai fini del Superbonus per interventi antisismici

 [Slides](#)

- Bonus e Superbonus energia: il supporto dello Sportello Energia&Condomini di Ates a Parma

 [Slides](#)

F.A.Q.

 [Risposte a quesiti](#)
del 02/12/2020

 [Risposte a quesiti](#)
aggiornamento del 10/02/2021

Stato legittimo degli immobili

DPR 380/01

Art. 9 bis. Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

Comma 1 bis. (comma aggiunto dall'art. 10, comma 1, lettera d), della legge 120 del 2020)

- Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
- Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.
- Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Stato legittimo degli immobili

Art. 10 bis LR 15/13 Stato legittimo degli immobili (articolo aggiunto da LR 29/12/2020, n. 14)

1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell'articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.

2. L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.

3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall'epoca di costruzione dell'immobile, nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

5. Secondo quanto previsto dall'articolo 11, comma 6, della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la verifica dello stato legittimo è limitata ai parametri urbanistici ed edilizi da utilizzare per il calcolo della nuova edificazione ammissibile.

Stato legittimo degli immobili

DPR 380/01

Art. 23 ter comma 2

2. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis. (comma aggiunto da DL Semplificazione)

LR 15/13

art. 28 comma 6

6. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla documentazione di cui all'articolo 10 bis.

Stato legittimo degli immobili

DECRETO-LEGGE 19 maggio 2020, n. 34

Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19. Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 17 luglio 2020, n. 77

Art. 119 comma 13ter

Al fine di semplificare la presentazione dei titoli abilitativi relativi agli interventi sulle parti comuni che beneficiano degli incentivi disciplinati dal presente articolo, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili plurifamiliari, di cui all'articolo 9-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e i relativi accertamenti dello sportello unico per l'edilizia sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi.

Attenzione! LR 15/13 Art. 10bis comma 6: solo edifici ante 1967!

Art. 10 bis continua...

6. Allo scopo di accelerare e semplificare la presentazione dei titoli abilitativi riguardanti gli interventi che beneficiano degli incentivi di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34 (Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19), convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, le asseverazioni dei tecnici abilitati in merito allo stato legittimo degli immobili iniziati prima del 1° settembre 1967 e i relativi accertamenti dello Sportello unico, sono riferiti esclusivamente alle parti degli edifici interessate dai medesimi interventi, rimanendo impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità delle restanti parti dei medesimi edifici.

Cappotto

Caso A: edificio isolato con area pertinenziale, non presente vincolistica particolare o comunque non ostativa ⇒ cappotto ammesso

⇒ eventualmente deroga per distanze ai sensi della DGR 1548/20 art. 5 (richiesta di parere alla S.O. Energia e Clima) Titolo edilizio ad efficacia differita – diritti segreteria

Caso B:

- edificio confinante con area pubblica ⇒ non ammessa interferenza con suolo pubblico (occupazione permanente di suolo pubblico)
- l'eventuale casistica di ingombro in proiezione di suolo pubblico si valuta caso per caso perché non a priori ostativo (attenzione a decoro e sicurezza)

Cappotto

- Caso C: edificio in centro storico soggetto a restauro scientifico, restauro e risanamento conservativo: cappotto non ammesso

<https://www.comune.parma.it/pianificazione/territoriale/NTA---Allegati-e-Regolamenti.aspx>

ALLEGATO A2 delle NTA di RUE

DISCIPLINA PARTICOLAREGGIATA PER IL CENTRO STORICO

OBIETTIVI DELLA DISCIPLINA

1. tutelare il valore storico, artistico ed economico del paesaggio culturale urbano
2. fissare le regole per la salvaguardia della qualità, dell'identità e dell'immagine pubblica del patrimonio edilizio

The screenshot shows a website interface for 'Pianificazione Territoriale'. On the left is a navigation menu with categories like 'Il Settore', 'Strumenti Urbanistici Generali', and 'RUE - Regolamento Urbanistico ed Edilizio'. The 'RUE - Regolamento Urbanistico ed Edilizio' section is expanded, showing sub-items such as 'Relazione', 'NTA Allegati e Regolamenti' (highlighted in yellow), 'Cartografia', 'Cartografia interattiva', 'POC_RUE Previgente', 'Extraonere-Contributo perequativo città pubblica', 'ZAC Zonizzazione Acustica Comunale', 'PdRA - Piano di Rischio Aeroportuale', and 'Varianti Urbanistiche'. The main content area is titled '2_RUE NTA - Allegati e Regolamenti' and contains text explaining the NTA and listing three main categories of allegati: A) Architettura, B) Spazi aperti, and C) Sanitaria e ambientale. Below this, there is a list of 14 specific allegati with file names and sizes.

Pianificazione Territoriale

Indietro f tw

2_RUE NTA - Allegati e Regolamenti

Le Norme Tecniche di Attuazione(NTA) rappresentano il riferimento principale rispetto agli usi, alle funzioni ammesse e alle potenzialità dimensionali delle trasformazioni;sono l'elaborato di maggiore coerenza ed in caso di difformità prevalgono sugli altri documenti del RUE. Gli allegati raccolgono gli approfondimenti delle NTA relativamente agli aspetti qualitativi delle scelte di Piano; il loro carattere prescrittivo varia in ragione del tema trattato, così come specificato negli articoli relativi delle NTA che rimandano ai rispettivi allegati. Gli allegati si articolano in 3 famiglie principali:

- A) Allegati sulla qualità architettonica
- B) Allegati sulla qualità degli spazi aperti
- C) Allegati sulla qualità igienico sanitaria e ambientale

R) I regolamenti collegati comunali sono fonti di diritto autonome il cui contenuto ha significative ricadute territoriali.

Allegati (14)

- >> RUE_NTA_VAR253 suVar249 (3,88 MiB)
- >> RUE_ allegato NTA_PCC (agg_22/2/2017) (6,87 MiB)
- >> RUE_allegato A1_Altezze e distanze_DCC 98_2017 (489 KiB)

ART. 11 FINITURE DEI FRONTI DEGLI EDIFICI

a) Obbligo di conservazione degli intonaci esistenti

Negli edifici soggetti a "restauro scientifico" e a "restauro e risanamento conservativo" è necessario conservare, mediante pulitura e fissaggio, gli intonaci esistenti di malta di calce rappresentanti la patina storica dell'edificio a meno che il loro degrado non risulti irreversibile.

Le eventuali integrazioni devono essere realizzate con materiali, granulometrie e tecniche analoghi a quelli degli intonaci storici conservati.

b) Divieto di utilizzare rivestimenti di qualsiasi genere

c) Obbligo di tutela dell'integrità materica e cromatica dei fronti e delle finiture degli edifici

ART. 19 – COPERTURE

Coibentazioni ammesse

La coibentazione del tetto anche con spostamento dell'estradosso della copertura e variazione della quota della linea di gronda alle seguenti condizioni:

- a) mantenimento o diminuzione della quota d'imposta dell'orditura primaria del tetto;
- b) mantenimento della pendenza originaria;
- c) mantenimento della forma del canale di gronda.
- e) deposito della Legge 10

Cappotto

■ Caso D: edificio in centro storico soggetto a ristrutturazione:

- cappotto non vietato a priori
- rispetto delle indicazioni generali di tutela del centro storico
- non ammesso se edificio in cortina e/o su suolo pubblico, fatto salvo caso di proiezione su suolo pubblico

Caso E: edificio di valore architettonico-ambientale e storico testimoniale:

- cappotto non vietato a priori
 - vanno preservati gli elementi di cui all'art. 2 parte II dell'allegato A3
 - acquisizione del parere della CQAP
 - attenzione all'unitarietà dell'intervento
- 

ALLEGATO A3 - Disciplinare tecnico per la conservazione e il recupero dell'edilizia rurale storica e degli interventi in ambito agricolo

Art. 2 – Caratteri morfologici e architettonici da salvaguardare

3. Dal punto di vista architettonico e costruttivo sono da conservare:

- a) i materiali originari, o comunque tradizionali, con particolare attenzione alle coperture e alle murature faccia vista;
- e) tutti gli elementi decorativi e gli elementi architettonici di pregio (sovraporte, davanzali in pietra...)

Art. 6 – Strutture di copertura

2. Per il sistema di copertura è vincolante il manto in coppi di laterizio, la pendenza originaria delle falde, [...] con limitate possibilità di variazione delle quote delle linee di gronda e di colmo per esigenze di risparmio energetico.

Cappotto

- Titolo edilizio: solo cappotto ⇒ manutenzione straordinaria ⇒ CILA

- Cappotto che risvolta sulle spalle della finestra:
 - ⇒ riduce l'ampiezza della bucatatura ⇒ modifica prospettiva ⇒ verifica rispetto rapporti aeroilluminanti ⇒ ristrutturazione ⇒ SCIA onerosa

- Su edifici in area soggetta a vincolo paesaggistico: autorizzazione paesaggistica semplificata (no esclusione vedi Circ. Mibac 42 del 21/07/17)

- Titolo edilizio: cappotto insieme ad altri interventi ⇒ manutenzione straordinaria/ristrutturazione si guarda l'unitarietà dell'intervento ⇒ CILA/SCIA

- Coibentazione interna: ammessa nel rispetto dei requisiti igienico sanitari e dei requisiti dimensionali minimi, fatto salvo quanto previsto dalla DGR 1548/20 art. 5 comma 6 per edifici esistenti

Cappotto

A livello fiscale se il Comune vieta il cappotto per ragioni di tutela sono sufficienti interventi trainati (circ 24/E/2020 Agenzia delle Entrate):

Qualora l'edificio sia sottoposto ad almeno uno dei vincoli previsti dal codice dei beni culturali e del paesaggio o gli interventi trainanti di efficientamento energetico siano vietati da regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali, la detrazione del 110 per cento si applica in ogni caso a tutti gli interventi trainati, fermo restando il rispetto della condizione che tali interventi portino a un miglioramento minimo di due classi energetiche oppure, ove non possibile, il conseguimento della classe energetica più alta nel senso sopra chiarito. Pertanto, se l'edificio è sottoposto ai vincoli previsti dal predetto codice dei beni culturali e del paesaggio o il rifacimento dell'isolamento termico è vietato da regolamenti edilizi, urbanistici o ambientali, il Superbonus si applica, comunque, ai singoli interventi ammessi all'ecobonus (ad esempio, sostituzione degli infissi), purché sia certificato il miglioramento energetico.

Ristrutturazione

Ristrutturazione: nuova definizione DPR 380/01 (l'art. 10 comma 1 lettera b della Legge 120 del 2020 ha modificato la lettera d dell'art. 3)

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizi

Art. 3 comma 1 lettera d) «interventi di ristrutturazione edilizia»

d) "interventi di ristrutturazione edilizia",

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.

L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici**, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Ristrutturazione

Finalità:

- riduzione consumo suolo
- riuso e rigenerazione dei suoli già urbanizzati
- risanare costruito
- recupero a fini antisismici e risparmio energetico

Incrementi volumetrici ammessi:

- quelli derivanti da premi energetici:

1. REN art. 5 punto 5.2: Il premio volumetrico, pari al 20%, è inteso come incremento percentuale della SLU oggetto di miglioramento dell'efficienza energetica; l'incentivo del premio volumetrico non può essere applicato all'interno del centro storico
2. ATTO DI COORDINAMENTO TECNICO REGIONALE PER LA DEFINIZIONE DEI REQUISITI MINIMI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI (Artt. 25 e 25-bis L.R. 26/2004 e s.m.) ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 9 NOVEMBRE 2020, N. 1548 art. 5 comma 3: bonus volumetrico del 5%

- ampliamenti una tantum RUE (zona ZB2 tessuto residenziale consolidato art. 3.2.34 e zona Verde privato art. 3.2.38)

3Ristrutturazione

Ampliamento derivante da utilizzo dell'indice di utilizzazione fondiaria è nuova costruzione ⇒ PdC

DPR 380/01 art. 3 lettera e) non modificata: «interventi di nuova costruzione», quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali: e,1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente

LR 15/13 come modificata dalla LR 14/2020 relativa alla ristrutturazione in centro storico:

Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria:

a) con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

4 **Deroghe e distanze**

DPR 380/2001 - Art. 2-bis. (L) - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al [decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#), e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

(Ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019, le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alla zona di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9)

1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019)

1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone [zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#), o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'[art. 10, comma 1, lettera a\), della legge n. 120 del 2020](#))

LR 15/2013 - Art. 10 ter. (aggiunto da [art. 8 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14](#)) Distanze tra fabbricati negli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione

1. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire, o come ristrutturazione edilizia, soggetta a SCIA, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini.

Per distanze legittimamente preesistenti si intendono le distanze dai confini e dai fabbricati stabilite dallo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare ai sensi dell'articolo 10 bis.

2. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dal piano urbanistico per gli interventi di cui al comma 1 (ndr demolizione e ricostruzione di edifici) possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

3. Nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, individuati dalla pianificazione territoriale e urbanistica, gli interventi di demolizione e ricostruzione che presentano le caratteristiche di cui ai commi 1 e 2 possono essere realizzati direttamente previo rilascio o presentazione di titolo abilitativo edilizio qualora il PUG abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale, ai sensi dell'articolo 26, comma 1, lettera b), e articolo 32, comma 8, della legge regionale n. 24 del 2017. In carenza di tali previsioni del PUG, i medesimi interventi sono consentiti esclusivamente nell'ambito degli accordi operativi, dei piani attuativi di iniziativa pubblica e degli altri piani attuativi, atti negoziali e procedimenti speciali, comunque denominati, che ne stabiliscano la disciplina urbanistica ed edilizia di dettaglio. Sono comunque fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica nonché quelle della pianificazione urbanistica vigente fino alla data di entrata in vigore del PUG, che consentano di realizzare interventi di demolizione e ricostruzione direttamente con il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo edilizio.

Manutenzione straordinaria

DPR 380/01 art. 3 comma 1 lettera b) modificato da art. 10 L. 120/2020:

"interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari 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.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Manutenzione straordinaria

LR 15/2013

Art. 7 Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione

5. *Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono eseguiti previa CILA:*

a) le opere di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni, qualora

-non riguardino le parti strutturali dell'edificio o siano prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici e non rechino comunque pregiudizio alla statica dell'edificio

- e non modifichino i prospetti;

Art. 13 Interventi soggetti a SCIA

1. Sono obbligatoriamente subordinati a SCIA...:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne qualora

- riguardino le parti strutturali dell'edificio o modifiche ai prospetti;

Grazie dell'attenzione e buon lavoro

<http://www.suei.comune.parma.it/suei/suei.asp?ID=12&page=1&direct=true&IdMenu=23>

Contatti e Orari



SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE E EDILIZIA

AVVISO IMPORTANTE:

Le agende di tutoraggio SUAPE per la prenotazione degli appuntamenti, attualmente sospese, potranno essere riaperte solo a seguito di nuove disposizioni riguardanti il superamento dell'emergenza sanitaria per COVID19.

A partire dal 04/05/2020 sarà possibile contattare telefonicamente, tramite **CONTACT CENTER** al numero **052140521**, i referenti delle seguenti agende:

- Agenda Tutoraggio Agibilità;
- Agenda Tutoraggio Calcolo Contributo di Costruzione e Oblazione su Pratiche Edilizie;
- Agenda Tutoraggio Interventi Edilizi Non Residenziali;
- Agenda Tutoraggio Interventi Edilizi Residenziali;

nel rispetto delle modalità (giorni e orari) sotto specificate:

- per informazioni inerenti gli **INTEVENTI EDILIZI, sia residenziali che non residenziali**, i tecnici risponderanno alle **telefonate** nelle giornate di **LUNEDI', MERCOLEDI', GIOVEDI' e VENERDI' dalle 9 alle 11;**
- per informazioni inerenti il **CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E OBLAZIONE** su pratiche edilizie il tecnico risponderà alle **telefonate** il **MARTEDI' dalle 9 alle 11;**
- per informazioni inerenti l'**AGIBILITA'** il tecnico risponderà alle **telefonate** il **MERCOLEDI' dalle 9 alle 13.**

Al di fuori degli orari e dei giorni di contatto telefonico sopra specificati sarà comunque possibile inoltrare richieste di assistenza/tutoraggio via mail ai consueti indirizzi.

Si precisa che il **contatto telefonico** ha lo scopo di ricevere assistenza su **NUOVE PRATICHE edilizie e/o informazioni su casistiche generali** che non presentino elevata complessità in modo da rendere fruibile il servizio a un maggior numero di utenti.

Per argomenti o casistiche che presentino elevata complessità è opportuno inviare una mail ai tecnici o ai referenti delle S.O. competenti per poter approfondire le tematiche con altre modalità o con un confronto dedicato al di fuori degli orari prima indicati.

Per chiarimenti e confronto sulle **PRATICHE IN CORSO di istruttoria**, o per le quali siano state richieste integrazioni, si potrà **contattare il tecnico o il responsabile del procedimento** sia telefonicamente sia previa richiesta mail in qualsiasi orario e giorno.

Per qualsiasi chiarimento o problema di carattere informatico è possibile rivolgersi al servizio di Help Desk inoltrando una mail all'indirizzo sos.suap@comune.parma.it

*Costanza Barbieri
Daniela Rossi
Luca Gandolfi
Nicola Ghillani*