

**NOTE INTERPRETATIVE ed APPLICATIVE riferite al RUE VIGENTE, ALLE Definizioni Tecniche Uniformi - DTU REGIONALI, ALLE DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI di cui alla LEGGE REGIONALE n. 15/2013 come vigente e ad ai PARERI pubblicati dal SERVIZIO GIURIDICO REGIONALE.**

Di seguito vengono esplicitate in forma di FAQ alcune note interpretative inerenti tematiche ricorrenti sulle quali, con maggiore frequenza, vengono sottoposte agli uffici richieste di chiarimenti.

Si è pertanto ritenuto opportuno redigere le note che seguono, predisposte sulla base delle prassi applicative consolidate e ormai da tempo adottate dall'ufficio nella valutazione delle pratiche edilizie, al fine di rendere palesi i criteri omogenei assunti e assicurare la più ampia diffusione garantendo al contempo la massima trasparenza, alle modalità di valutazione dei titoli presentati.

Di seguito l'elenco delle tematiche trattate.

- STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALL'APPLICAZIONE DELLE DTU
- CONSEGUENZE APPLICATIVE dello Stato Legittimo in termini di DOTAZIONI TERRITORIALI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
- INDICAZIONI APPLICATIVE FINALIZZATE ALLA QUANTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA (SL) IN RAGIONE DELLE DTU Regionali e delle specificazioni puntuali stabilite dalle NTA del RUE Vigente
- ART. 2.1.2 c. 8 delle NTA del RUE – specifiche inerenti la determinazione di SL e SA previste alla lettera b)
- CANTINE
- DEPOSITI, ARCHIVI E/O MAGAZZINI per attività diverse dalla residenza
- LOCALI DI SERVIZIO ad USO ESCLUSIVO quali LAVANDERIE, STENDITOI, GIOCO BIMBI, DEPOSITO CICLI  
.....
- ALTRI LOCALI/elementi costruttivi - DEFINIZIONI PARTICOLARI
- LOCALI/VOLUMI TECNICI
- VANO SCALA INTERNO ALLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI
- CHIUSURA FINESTRA DALL'INTERNO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA (O LEGGERA)
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA (O PESANTE)
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA O RICOSTRUTTIVA IN ZONA AGRICOLA
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COME RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO DEMOLITO O CROLLATO
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA O INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- INSTALLAZIONE DI CANNA FUMARIA
- FRAZIONAMENTO CATASTALE SENZA OPERE
- PRESENTAZIONE DI VARIANTE DI FINE LAVORI ATTUATI CON CILA
- VARIANTE IN CORSO D'OPERA PRESENTATA PRIMA DELL'INIZIO LAVORI
- INCREMENTO DI SU IN CENTRO STORICO E DOTAZIONI DI PARCEGGIO PUBBLICO E PRIVATO

## STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALL'APPLICAZIONE DELLE DTU

Un preliminare ed indispensabile chiarimento va posto su cosa si debba intendere per **STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI (ex art. 10.bis della L.R. 15/2013)** al fine della loro valutazione in termini di:

1. **LEGITTIMITA' EDILIZIA** (stato e usi consolidati):

la legittimità dello stato di fatto è rapportata alle norme vigenti al momento in cui si è perfezionato il titolo abilitativo originario (in coerenza al principio giuridico del "tempus regit actum") e le norme sopravvenute non possono mettere in discussione ciò che è stato a suo tempo legittimamente realizzato;

non vi è dubbio pertanto che la **LEGITTIMITA' EDILIZIA** dello stato di fatto di un immobile risiede nella sua funzione consolidatasi sulla base delle disposizioni urbanistiche vigenti al momento della sua costruzione che ne hanno pertanto consentito la realizzazione in una certa zona (edificio residenziale, produttivo, agricolo ....) e con certe destinazioni dei locali (cantina, archivio, sottotetto, camera ....).

2. **CONSISTENZA URBANISTICA** (Volume totale, Superficie totale e SL):

la valutazione dei parametri rilevanti al fine del dimensionamento del Piano sopravvenuto non possono essere indifferenti rispetto alla valutazione della fattibilità di un nuovo progetto di trasformazione dell'immobile consolidatosi sul territorio. Ciò risulta peraltro coerente al principio secondo il quale risulta "sanabile" un intervento se conforme alla norma attuale ancorchè non vi sia la conformità alla norma vigente al momento della sua realizzazione (sanatoria giurisprudenziale);

cosa diversa è la valutazione della **CONSISTENZA** di un immobile – intesa in termini di **PARAMETRI URBANISTICI** - rilevanti al fine di una sua possibile trasformazione (**Volume totale, Superficie totale e SL**) che deve essere invece **svolta sulla base delle DISPOSIZIONI VIGENTI AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TITOLO EDILIZIO** (ex art. 9 c.3 lett. b della L.R. 15/2013) **sia rispetto a quanto disciplinato dalle NTA del RUE al momento vigente, sia, conseguentemente, in quanto dallo stesso esplicitamente richiamate con riferimento alle DTU regionali.**

Occorre infatti distinguere le **due questioni**: un conto è lo **stato legittimo dell'immobile (punto 1)** e cosa diversa è la **valutazione della consistenza urbanistica dello stesso (punto 2)** sulla base delle disposizioni sopravvenute che definiscono quali interventi possono essere realizzati all'attualità in conformità al Piano vigente. Alla luce di quanto chiarito si può affermare che **le disposizioni innovative del Piano (e con esse le DTU dallo stesso richiamate) non incidono sullo stato legittimo dell'immobile mentre risultano applicabili qualora sia necessario valutarne la consistenza urbanistica al fine di una trasformazione rilevante dello stesso.**

**LA PRESENTAZIONE DI UNA PRATICA VOLTA A MODIFICARE LE CONDIZIONI - GIURIDICHE O MATERIALI – DI UN IMMOBILE DEVE NECESSARIAMENTE DARE APPLICAZIONE ALLE DISPOSIZIONI URBANISTICHE IN QUEL MOMENTO VIGENTI.** Ne consegue che dovranno essere applicate le disposizioni urbanistiche del Piano vigenti al momento della presentazione dell'istanza finalizzata ad ottenere l'atto abilitativo o la sanatoria: ogni atto deve infatti esser conforme alla disciplina vigente al momento della sua emanazione, non certo alla normativa ormai non più in vigore.

## CONSEGUENZE APPLICATIVE dello Stato Legittimo in termini di DOTAZIONI TERRITORIALI E CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### A. In caso di recupero della consistenza urbanistico-edilizia attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o pesante:

gli interventi di integrale trasformazione attuati sulla base delle definizioni urbanistiche del piano vigente al momento della presentazione di ogni istanza, attraverso il recupero della consistenza esistente (in termini di Volume o SL), determinano il fatto che

- le dotazioni territoriali per standard sono dovute e sono pari alla differenza tra ciò che derivava dallo stato di fatto e quanto dovuto per lo stato di progetto sia in termini di usi che di consistenza.
- il contributo di costruzione è dovuto e viene calcolato in funzione della tipologia dell'intervento e dell'eventuale modifica della destinazione d'uso.

### B. In caso di modifica degli usi consolidati attraverso intervento di cambio d'uso e/o di manutenzione straordinaria o ristrutturazione edilizia conservativa o leggera:

gli interventi che, sulla base dello stato legittimo dell'immobile (usi legittimati dalle norme vigenti al momento in cui si è perfezionato il titolo abilitativo originario) prevedono la modifica degli usi consolidati in ragione delle disposizioni normative sopravvenute, determinano il fatto che

- le dotazioni territoriali per standard non sono dovute in quanto in linea di principio non dovrebbe determinarsi aumento di Volume o SL ma solo cambio d'uso o trasformazione di SA in SU.
- il contributo di costruzione è dovuto ed è pari al cambio d'uso, trasformazione di SA in SU e, qualora connesso a opere edilizie, deve essere calcolato in funzione della tipologia dell'intervento (MS o RE).

### C. In caso di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti:

gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti soggiacciono alla disciplina speciale di cui alla L.R. 11/98 e ss.mm.ii. e, ai sensi di tali disposizioni, trattandosi in ogni caso di intervento di RE con cambio d'uso, comportano

- il reperimento delle relative dotazioni territoriali per standard urbanistici (assolvibile anche attraverso monetizzazione).
- Il pagamento del contributo di costruzione.

## INDICAZIONI APPLICATIVE FINALIZZATE ALLA QUANTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA (SL) IN RAGIONE DELLE DTU Regionali e delle specificazioni puntuali stabilite dalle NTA del RUE Vigente

Occorre distinguere la modalità applicativa di determinazione della **Superficie Lorda (SL – punto 17 delle DTU)** in **2 casistiche** correlate rispettivamente:

- 1 alla **quantificazione della SL correlata alla verifica della MASSIMA CONSISTENZA URBANISTICA AL FINE DEL RISPETTO DEI PARAMETRI DEGLI INDICI DI PIANO** secondo quanto stabilito dalle DTU integrato con le specificazioni dalle NTA del RUE (art. 2.1.2 c.8).

**SL** (definizione 17 delle DTU) = **SL** (DTU 17) – **SA** (DTU 19) – **Superfici escluse** (DTU 20)

**Per ottenere la SL, dalla somma delle superfici lorde** di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio (lordo di tutto quanto costruito fuori ed entro terra) **va pertanto dedotta la somma delle SA (Superfici Accessorie** di cui alla **definizione 19** delle DTU

- si tratta di superfici nette) e la somma delle superfici di cui alla definizione 20 delle DTU anch'esse calcolate al netto dei muri.

Qualora il progetto dell'edificio preveda al piano terra o rialzato solamente superfici accessorie queste andranno dedotte al lordo delle murature interne di competenza.

- 2 alla **quantificazione della SL correlata al RAPPORTO MASSIMO TRA SL ED SA stabilito dalle NTA del RUE** vigente (art. 2.1.2 comma 8).

Al fine della **valutazione delle SA massime ammissibili rispetto alla SL di progetto** tutte le SA vanno computate al Lordo dei muri secondo le specificazioni più oltre riportate.

**Solo qualora l'intervento possa avvalersi della premialità prevista dal REN è consentito scomputare dalla SL l'INTERO SPESSORE DEI MURI VERTICALI PERIMETRALI DI FACCIATA , pertanto sia quelli pertinenti della SL sia quelli pertinenti della SA.**

Si precisa che qualora gli interventi siano di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro e Risanamento Conservativo (RRC) e RE Conservativa (o leggera) – vale a dire per interventi che non determinano trasformazioni edilizie rilevanti tali da avere ricadute che incidono sul dimensionamento del Piano, in quanto tesi alla conservazione dell'esistente, non ricorre la necessità di operare alcuna verifica della consistenza sotto il profilo urbanistico e pertanto della SL. La consistenza in termini di SL ed SA va verificata invece in tutti i casi in cui si intenda operare con interventi di trasformazione aventi incidenza sul dimensionamento del Piano (RE ricostruttiva o pesante e nuova costruzione) in quanto occorre valutarne la conformità agli indici e parametri stabiliti dallo strumento urbanistico.

**ART. 2.1.2 c. 8 delle NTA del RUE – specifiche inerenti la determinazione di SL e SA previste alla lettera b).**

In presenza dei seguenti locali **fuori terra o seminterrati** sia nella quantificazione della consistenza dello stato di fatto sia nella valutazione dei contenuti di progetto:

- andrà computata in SL l'intera superficie (calcolata al lordo dei muri) delle **autorimesse** sia qualora la loro superficie superi il dimensionamento massimo (per essere considerate SA) di 4,5 mq ogni 10 mq di SL, sia qualora posseggano tutte le caratteristiche di abitabilità (altezze interne, rapporti aeroilluminanti e componente impiantistica di climatizzazione invernale ed estiva);
- andrà computata in SL l'intera superficie, e pertanto non solo la quota eccedente (calcolata al lordo dei muri) **di cantine, sottotetti, locali di servizio condominiale in genere**, qualora la loro sommatoria superi il 60% della SL del fabbricato.

**Non c'è per contro alcun limite dimensionale in presenza dei locali di cui sopra completamente interrati su tutti i lati**, collocati **sotto il sedime** del fabbricato principale. Ne consegue che la porzione dei suddetti locali (ancorché interrati) ubicata al di fuori dell'area di sedime dovrà essere verificata in conformità ai limiti stabiliti dall'art. 2.1.2 c.8 lett.b) come se fossero fuori terra o seminterrati.

A differenza di quanto previsto dalle DTU, **per il Comune di Parma CANTINE e LOCALI DI SERVIZIO CONDOMINIALI devono essere collocati al piano interrato, seminterrato o terra (inteso come primo piano fuori terra).**

Specificazioni inerenti i muri di competenza:

- qualora il muro sia condiviso tra superfici che costituiscono SA (autorimesse, cantine, sottotetti, locali condominiali, etc.) e superfici che costituiscono SU va contato per metà di competenza di ciascuna superficie.

**Gli SPAZI COMUNI di collegamento ORIZZONTALE** (ballatoi e corridoi) e **VERTICALE** (vani ascensore, vani scale e relativi pianerottoli) e gli **ANDRONI CONDOMINIALI**, con i relativi muri di competenza, non rientrano nella limitazione del tetto massimo del 60%. **Gli SPAZI COMUNI di collegamento ORIZZONTALE** (ballatoi e corridoi) **rientrano invece nel conteggio della SA pur essendo esclusi dalla limitazione del tetto del 60% della SA.**

**Esclusivamente** gli **SPAZI COMUNI di COLLEGAMENTO VERTICALE** (vani ascensore, vani scale e relativi pianerottoli) e gli **ANDRONI CONDOMINIALI non rientrano né nel conteggio della SU, né in quello della SA e pertanto nemmeno in quello della SL.**

Specificazioni inerenti i muri di competenza:

qualora il muro sia condiviso tra superfici che non costituiscono SA (spazi comuni di collegamento verticale, androni condominiali vani tecnici etc) e superfici che costituiscono SU, va contato per intero. In tal caso va pertanto **escluso dalla SL solo il vuoto** in quanto il muro costituisce elemento strutturale e sostanziale della costruzione.

I muri di competenza degli spazi comuni di collegamento verticale e degli androni saranno pertanto **esclusi dalla SL qualora** si tratti di **muri perimetrali** (confinanti con l'esterno) **nel solo caso** siano applicabili le **premierità da REN.**

## CANTINE

Le **CANTINE**, poiché qualora collocate al piano interrato, seminterrato o terra possono avere altezza anche pari o superiore a 2,70 (vedi DTU definizione 19 che non stabilisce limiti di altezza e parere RER del 04.03.2019 Pg. 216239), per poter essere considerate SA non devono presentare caratteristiche di abitabilità, pertanto:

- se  $H \geq 2,70$  deve essere priva delle restanti caratteristiche di abitabilità.
- se dotata di finestrate deve avere  $H < 2,70$ .

**Le CANTINE, in linea di principio, SONO LOCALI ATTINENTI LE SOLE DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALI: nelle altre categorie funzionali di cui all'art. 28 c. 3 della L.R.15/2013 (turistico ricettiva, produttiva, direzionale e commerciale e rurale) tali locali sono necessariamente ricondotti a DEPOSITI, ARCHIVI E/O MAGAZZINI, in quanto strumentali all'esercizio delle singole attività. Vanno comunque valutate in ragione della specifica tipologia dell'immobile e della loro complessiva articolazione/distribuzione.**

## DEPOSITI, ARCHIVI E/O MAGAZZINI per attività diverse dalla residenza.

**Trattasi di** locali che in coerenza alla DTU n. 18 **concorrono alla SU** in quanto costituiscono strumento funzionale all'attività d'impresa (commerciale, direzionale produttiva ...) e possono avere caratteristiche dimensionali e igienico sanitarie diverse dai locali "c.d. abitabili": si tratta infatti di locali di servizio che possono avere anche altezze inferiori a 2.70 e rapporti aero-illuminanti inferiori ai c.d. locali di categoria "A" pur assolvendo a tutti gli effetti ad una funzione utile.

**Per poter essere quantificati come SA** e pertanto essere esclusi dalla SL, tali locali dovranno avere altezza compresa tra m. 1,80 (gli spazi con altezza inferiore a m. 1,80 sono esclusi sia dalla SA sia dalla SU, e quindi dalla SL – vedi definizione 20) e la minima stabilita per i locali di categoria S per la specifica destinazione ( $H < 2.30$  vedi allegato C3 – Requisiti igienico sanitari - alle NTA del RUE) ovvero, se con altezza superiore a 2.30, dovranno essere completamente interrati su tutti i lati e collocati sotto il sedime del fabbricato principale. La

superficie dei locali rispondenti alle caratteristiche prima citate non viene considerata ai fini della verifica del rispetto del parametro del tetto massimo del 60% per superfici accessorie.

#### LOCALI DI SERVIZIO ad USO ESCLUSIVO quali LAVANDERIE, STENDITOI, GIOCO BIMBI, DEPOSITO CICLI .....

Trattasi di locali che, **qualora non di uso comune/condominiale, rientrano nel conteggio della SU dell'edificio, e pertanto anche nella SL**, e sono soggetti al pagamento del Contributo di Costruzione. Gli unici locali di servizio ad uso esclusivo conteggiabili nella SA (oltre ai sottotetti) sono le cantine (con i limiti di ubicazione prima esplicitati come disciplinati dal RUE) e le autorimesse (sempre limitatamente ai parametri disciplinati dal RUE).

<b>GIOCO BIMBI</b>	uso comune/condominiale	SA
	uso esclusivo	SU

<b>LAVANDERIA</b>	uso comune/condominiale	SA
	uso esclusivo	SU

<b>STENDITOIO</b>	uso comune/condominiale	SA
	uso esclusivo	SU

**ALTRI .....**      **stesso principio**

#### ALTRI LOCALI/elementi costruttivi - DEFINIZIONI PARTICOLARI

**VERANDA** trattandosi di locale e/o spazio coperto e chiuso (ancorchè da superfici vetrate totalmente apribili) **fa sempre SL e paga Contributo di Costruzione** in quanto costituisce ambiente a tutti gli effetti stabilmente utile (vedi anche parere RER Pg. 339144 del 05/04/2022 che ne stabilisce l'onerosità).

Per essere esclusa deve avere le caratteristiche della serra solare.

**SERRA SOLARE** deve rispondere ai requisiti dell'allegato C1 – REN - **Serra solare con funzione bioclimatica**. In tal caso non costituisce né SU, né SA e pertanto è esclusa dalla SL e non paga Contributo di Costruzione.

**PORTICO** negli edifici residenziali ovvero negli edifici terziari e/o commerciali ovvero nella porzione direzionale/residenziale degli edifici produttivi è ammesso e costituisce SA

negli edifici produttivi non costituisce elemento funzionalmente previsto e pertinente e al fine della definizione va ricondotto alla **TETTOIA** in quanto elemento proprio degli edifici produttivi costituente SU in ragione delle sue dimensioni.

**TETTOIA** **propria degli usi non residenziali**, è comunque ammissibile anche negli edifici residenziali: è dotata di elementi di sostegno

Specificazioni dimensionali

- per **usi non residenziali**: quando di profondità maggiore a 1,50 costituisce SU ed SL e pertanto paga Contributo di Costruzione (definizione 18 delle DTU)
- per **usi residenziali**: quando di profondità maggiore a 1,50 costituisce SA (definizione 19 delle DTU)
- per **entrambi gli usi di cui sopra**: quando di profondità minore a 1,50 esclusa sia da SA sia da SU (definizione 20 delle DTU)

**PENSILINA** elemento aggettante rispetto alle pareti perimetrali dell'edificio, **privo di qualsiasi elemento verticale di sostegno** anche se posto in aderenza al fabbricato: sempre esclusa dalla SU e dalla SA (vedi DTU punto 20).

#### LOCALI/VOLUMI TECNICI

Attenendosi strettamente alla **definizione 41 delle DTU** non può essere tale un locale/edificio se destinato ad ospitare macchinari costituenti l'attività produttiva e/o le linee di produzione.

#### VANO SCALA INTERNO ALLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

La superficie del vano scala (sia esso aperto o chiuso) viene computata **in proiezione orizzontale a terra una sola volta come SA**.

#### CHIUSURA FINESTRA DALL'INTERNO

La realizzazione di una parete interna al vano della finestra (anche se non vengono rimossi né infisso né tapparella/scuro) costituisce di fatto **modifica prospettica** (non c'è più un vuoto) e pertanto viene qualificata come **RE attuabile con SCIA**.

#### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA (O LEGGERA)

**Intervento edilizio sull'esistente teso alla sostanziale conservazione dell'immobile** (non sono pertanto messi in atto interventi di trasformazione del territorio) pur introducendo le innovazioni/trasformazioni edilizie disciplinate dalla definizione di cui all'allegato L.R. 15/2013: *"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, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici."*

#### RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA RICOSTRUTTIVA (O PESANTE)

**Ricostruzione del Volume esistente, calcolato come Volume Totale o Complessivo (definizione n. 26 delle DTU) costituito dalla somma della Superficie Totale (definizione n. 16 delle DTU) di ciascun piano per la relativa altezza lorda, oggetto di preventiva demolizione eventualmente incrementato dagli incentivi previsti per le diverse zone e/o dal REN.**

Sono riconducibili agli incentivi previsti dalla nuova definizione di RE ricostruttiva, sulla base degli strumenti attualmente vigenti (NTA del RUE), esclusivamente le premialità da REN e gli incrementi una tantum previsti per le zone ZB2 e Verde Privato.

In tali casi si adottano pertanto convenzionalmente i seguenti criteri di conversione della SL in Volume.

- **110 mq di SL per zone ZB2** (convertito nel corrispondente Volume calcolato utilizzando un'altezza teorica pari a 3,20 m) + **eventuale premio da REN**;

- **110 mq di SL per zone Verde Privato** (convertito nel corrispondente Volume calcolato utilizzando un'altezza teorica pari a 3,20 m) + **eventuale premio da REN**;

Si configura altresì come RE la **ricostruzione del Volume preesistente** all'interno del quale può essere consentito un eventuale **incremento di SL rispetto** alla SL preesistente **fino al limite di quanto derivante dall'indice di zona**. Per essere qualificabile come RE in ogni caso non può essere superato il Volume dell'edificio preesistente e demolito salvi gli incrementi da incentivi **una tantum (110 mq. di SL) ed energetici**.

**Nelle zone ZB1** (in quanto non è ammesso l'incremento della SL esistente – comma 3 dell'art. 3.2.33) **con un intervento di RE pesante può essere ricostruito il Volume preesistente e demolito (+ eventuale premio da REN) ma sempre nel rispetto della SL preesistente che non può essere incrementata**.

**Nelle zone ZB2 con un intervento di RE pesante può essere sempre ricostruito il Volume preesistente e demolito (+ eventuale premio da REN) senza la necessità di verificare il rispetto della SL preesistente** in quanto la verifica dell'indice di edificabilità di 0,7 è richiesta solo in caso di incremento una tantum.

In tali zone, sia **ZB1** che **ZB2**, qualora si intervenga con **RE pesante, il nuovo edificio potrà avere altezza pari all'edificio demolito anche qualora quest'ultimo fosse già più alto degli edifici preesistenti e circostanti**.

**Il rispetto del limite di altezza nei confronti degli edifici preesistenti e circostanti vale anche qualora l'intervento di configuri di nuova costruzione:** è il caso di intervento in cui non è rispettato il Volume preesistente ma magari solo la SL, oppure qualora si utilizzi l'incremento una tantum in ampliamento.

Costituisce sempre **intervento di RE previa demolizione** l'intervento che ricostruisce la volumetria preesistente anche quando incrementata, oltre che dalle premialità volumetriche energetiche ed urbanistiche una tantum (110 mq. di SL), anche degli **incrementi volumetrici connessi agli interventi di miglioramento sismico, finalizzati a garantire l'accessibilità ai sensi della L. 13/89, e di quelli derivanti dalla necessità di dotare il nuovo edificio degli spazi per parcheggi con vincolo di pertinenzialità di Tognoli** o di legge qualora l'edificio preesistente ne risultava privo (vedi nota RER del 22/03/2021 Pg. 250106). Di fatto tali incrementi è come se fossero "ulteriori premialità" rispetto al calcolo del Volume di progetto in quanto imposti da normative sopravvenute alle quali dover per legge ottemperare.

**Nelle Zone nelle quali è stabilito un Indice massimo di Utilizzazione Fondiaria** questo costituisce "disciplina urbanistica" volta a regolamentare i possibili processi di trasformazione del tessuto esistente: pertanto **quando la SL esistente eccede l'Indice massimo di Zona, non è comunque possibile l'integrale ricostruzione della volumetria preesistente anche se il nuovo intervento ne rispetta la consistenza**, in quanto gli interventi devono essere conformi alle prescrizioni contenute negli strumenti urbanistici come previsto dall'art. 9 comma 3 lett. b) della L.R. 15/2013 (vedi nota RER del 23./02/2022 Pg. 183745).

#### Specificazioni in termini di distanze

Per quanto riguarda la disciplina delle **distanze** da rispettare in caso di **"RE ricostruttiva"** ovvero in caso di **"NC previa demolizione"** di edificio preesistente, va richiamato quanto disciplinato dall'art. 10.ter della L.R. 15/2013 e dall'art. 10 comma 1 della L.R. 24/2017 secondo quanto chiarito dal parere RER Pg 198998 dell'08.03.2021.

Si specifica che **negli interventi di trasformazione** (ricostruzione o nuova costruzione) *espressamente qualificati "ope legis", dalla disciplina statale e regionale vigente, di interesse pubblico* (art. 7.ter comma 3.bis della L.R. 20/2020 e art. 10 della L.R. 24/2017) **è possibile attestare il nuovo edificio all'interno della sagoma plano-volumetrica preesistente** (sul limite del perimetro/area di sedime dell'edificio preesistente e demolito), *o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale*. **Laddove**

**il nuovo edificio fuoriesce dal perimetro della sagoma plano-volumetrica** (sia in pianta sia in elevazione) **dovrà rispettare le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del DM 1444/68 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.**

Ai sensi di quanto disciplinato dall'**art. 10.ter c.2 della L.R. 15/2013** *gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dal piano urbanistico per gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici, sia esso qualificato come nuova costruzione, soggetta a permesso di costruire, o come ristrutturazione edilizia soggetta a SCIA, 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.* **Ai sensi dell'art. 10.ter comma 2**, nei casi si utilizzino gli incentivi – urbanistici o da REN, **è pertanto ammissibile l'aumento, sia in senso orizzontale sia in senso verticale del fronte o dei fronti dell'edificio che non rispettavano le distanze.**

Si ritiene che **l'ampliamento fuori sagoma in altezza** (nel solo caso si utilizzino gli incentivi – urbanistici o da REN) possa essere pacificamente **ammissibile laddove sarebbe in ogni caso consentito costruire un edificio più alto dell'esistente in ragione di eventuali disposizioni puntuali del RUE**: è questo il caso delle zone ZB1 e ZB2 (l'altezza massima realizzabile in caso di demolizione e ricostruzione non può superare quella dell'edificio preesistente più alto posto su uno dei lotti posti a confine di quello oggetto di intervento) o delle altre zone in cui sia stabilita un'altezza max.

#### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CONSERVATIVA O RICOSTRUTTIVA IN ZONA AGRICOLA**

**Edificio "Bianco":** Sono edifici "tollerati" in zona agricola ma, in quanto privi di valore architettonico-testimoniale, dei quali non è "auspicata" la conservazione e quindi non sono previsti interventi che ne incentivino il recupero. Non sono pertanto ammessi incrementi di SL: è come se ci fosse un indice Uf pari a 0: si recupera solo ciò che già c'è.

**Edificio "Rosso":** Sono edifici di valore architettonico-testimoniale dei quali è "auspicata" la conservazione e pertanto sono previsti e consentiti interventi che ne possano incentivare il recupero. Sono assoggettati ad interventi di Restauro e risanamento conservativo, tuttavia, "su porzioni non prevalenti dell'edificio tutelato costituito da manufatti di recente costruzione o comunque incongruenti rispetto ai caratteri tradizionali" sono ammessi interventi di RE sia conservativa sia pesante o ricostruttiva finalizzata a meglio armonizzare i nuovi manufatti con quelli oggetto di tutela (art. 3.2.12 comma 4). In questo caso la SL può essere aumentata con la realizzazione di soppalchi (o altro come disciplinato dall'Allegato A3) internamente all'involucro, ovvero la al fine conversione di SA in SU laddove le caratteristiche dimensionali lo consentano. Sono altresì ammessi interventi di RE intesa come ricostruzione di parti crollate di cui è possibile accertare la precedente consistenza anche in tal caso al fine di meglio armonizzare i manufatti ricostruiti con quelli oggetto di tutela.

#### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COME RICOSTRUZIONE DI EDIFICIO DEMOLITO O CROLLATO**

Si ritiene sia possibile avvalersi della facoltà espressa dalla L.R. 15/2013 qualificando come intervento di RE l'intervento di ricostruzione di edificio crollato o demolito quando sia possibile accertarne l'originaria consistenza in conformità a quanto stabilito dall'art. 10.bis – Stato legittimo - della medesima L.R. 15/2013.

Ci si può avvalere di tale fattispecie anche nel caso di ricostruzione degli edifici di valore storico testimoniale (i c.d. edifici rossi) in quanto anche per tali edifici è possibile intervenire con RE laddove è consentita la

demolizione di eventuali parti incongrue per garantirne la ricostruzione armonizzandone le caratteristiche alle originarie peculiarità.

In questo caso, se l'intervento è attuato da chi non è imprenditore agricolo (si tratta infatti di recupero a fini residenziali dell'immobile) si applicano gli oneri come RE in zona agricola.

In una recente sentenza, il Tar Umbria ha affermato che per qualificare l'intervento come ristrutturazione edilizia, è necessario e sufficiente che l'originaria consistenza dell'edificio sia individuabile sulla base di riscontri documentali o altri elementi certi e verificabili. E' pertanto da escludere che la ricostruzione di un rudere sia riconducibile nell'alveo della ristrutturazione edilizia nel caso in cui manchino elementi documentali sufficienti a testimoniare le dimensioni e le caratteristiche dell'edificio da recuperare.

In analogia alla possibilità di "ricostruire un edificio demolito" attraverso un intervento di RE soggetto a SCIA, si ritiene ammissibile intervenire dapprima con CILA, per procedere alla demolizione di un immobile del quale sia fornito un rilievo puntuale dei dati dimensionali e funzionali indispensabili per poterne accertare la consistenza (sia in termini di Volume, SL e Usi), e successivamente con SCIA per eseguire l'intervento di ricostruzione che manterrà pertanto la qualificazione di RE.

#### **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA O INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Al fine di definire caratteristiche e limiti dell'intervento di **Ristrutturazione Edilizia attuabile con SCIA** rispetto a quello di **Ristrutturazione Urbanistica attuabile con Permesso di Costruire Convenzionato (PdC)** si richiama il parere della Regione Emilia Romagna del 29.12.2021 Pg. 1190176 che sinteticamente distingue l'intervento che investe anche più edifici che insistono sul medesimo lotto (RE) da quello che investe più lotti con ridiseño degli stessi e della rete stradale (RU).

#### **INSTALLAZIONE DI CANNA FUMARIA**

L'installazione di una canna fumaria esterna non rientra nelle opere di "riparazione, integrazione e adeguamento" dell'impianto comportando la realizzazione di un nuovo manufatto esterno che modifica la facciata dell'immobile e pertanto richiede (oltre all'assenso del condominio, se ricorre il caso) anche la presentazione di una pratica edilizia, che, quale intervento residuale, è riconducibile ad una CILA.

#### **FRAZIONAMENTO CATASTALE SENZA OPERE**

Per consolidata giurisprudenza "i dati catastali non possono ritenersi, neppure dal punto di vista topografico, fonte di prova certa della situazione di fatto esistente sul piano immobiliare, rappresentando l'accatastamento un adempimento di tipo fiscale-tributario che fa stato ad altri fini, senza assurgere a strumento idoneo, al di là di un mero valore indiziario, ad evidenziare la reale consistenza degli immobili interessati e la relativa conformità alla disciplina urbanistico-edilizia" (cfr. Cons. Stato, sez. VI, n. 631/2013; TAR Toscana, Firenze, sez. III, n. 1149/2019; TAR Campania, Napoli, sez. VII, n. 1901/2021).

Data quindi l'irrelevanza ai fini edilizi del dato catastale, considerato che dal frazionamento di u.i., anche senza opere, comunque consegue un aumento di carico urbanistico (pur esonerato dal contributo ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. g) L.R. n. 15/2013), per dare legittimazione alla nuova consistenza dell'immobile frazionato è comunque sempre necessario un titolo da individuare nella CILA, che per l'art. 7, comma 5 è infatti il titolo prescritto:

- lett. a): per gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere interne alle costruzioni prive di rilevanza strutturale (e nella definizione della MS è sì precisato che rientra in tale categoria d'intervento anche il frazionamento di u.i. con opere, ma nel più sta ovviamente il meno);
- lett. m): in via residuale, per ogni intervento edilizio non riconducibile ad altro titolo ex L.R. Edilizia.

Nello stato legittimo del bene (art. 10bis L.R. 15/2013), la nuova consistenza delle u.i. frazionate potrà del resto rientrare solo in quanto per l'appunto abilitata con apposito titolo di legittimazione, da individuare nella CILA per le considerazioni di cui sopra.

#### **PRESENTAZIONE DI VARIANTE DI FINE LAVORI ATTUATI CON CILA**

Ai sensi dell'art. 7 comma 13 della LR 15/13 s.m.i., nella comunicazione di fine dei lavori sono rappresentate, tramite i necessari elaborati progettuali a firma di un professionista abilitato, le eventuali varianti al progetto originario apportate in corso d'opera.

#### **VARIANTE IN CORSO D'OPERA PRESENTATA PRIMA DELL'INIZIO LAVORI**

Le varianti, che abbiano o non abbiano i requisiti di variante essenziale, sono varianti in corso d'opera e pertanto le opere devono essere in corso, ossia devono essere iniziati i lavori. Dunque, non è possibile presentare varianti ad un titolo edilizio prima di aver presentato l'inizio lavori.

#### **INCREMENTO DI SU IN CENTRO STORICO E DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PUBBLICO E PRIVATO**

Si ritiene che quanto previsto all'art. 3.2.22 comma 5 possa essere applicato anche per le aree a parcheggio privato.

Si ritiene che quanto previsto all'art. 3.2.22 comma 6 possa essere applicato anche con riferimento all'incremento di SU.