



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

**GIOVANNI SANTANGELO**

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2020/271067

DEL 06/04/2020

AI XXX

Oggetto: Applicazione della DAL n. 186/2018 in caso di intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento all'interno del territorio urbanizzato

Con il quesito del 30/03/2020 si chiedono indicazioni per l'applicazione della nuova disciplina del contributo di costruzione stabilita dalla DAL 186 del 2018, in relazione ad un intervento all'interno del TU di demolizione e ricostruzione con ampliamento del 20%. In particolare, l'intervento prevede la demolizione di un edificio unifamiliare con tre piani fuori terra e la realizzazione di un edificio composto da quattro piani fuori terra, oltre all'interrato, da frazionare in tre alloggi. L'ampliamento del 20% è ammesso dagli strumenti urbanistici comunali al fine di favorire la qualificazione del patrimonio edilizio, in particolare per l'adeguamento alla normativa in materia antisismica, alla normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

Si forniscono le seguenti precisazioni rimanendo ferma la competenza esclusiva dell'Amministrazione comunale nella valutazione del caso concreto, in considerazione di tutti gli elementi di fatto e di diritto rilevanti.

La ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è sottoposta al vincolo del volume massimo: l'intervento ricostruttivo deve avvenire nel rispetto del volume preesistente, salvi gli incrementi per adeguamento alla normativa in materia antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.

L'intervento illustrato di ricostruzione dell'edificio sfrutta l'ampliamento del 20% concesso dal RUE per il miglioramento delle prestazioni sismiche ed energetiche anzidette, ma anche per la realizzazione di nuove superfici: quelle del piano interrato destinato a superfici accessorie e quelle del piano in più fuori terra. La demolizione con successiva ricostruzione di

tale edificio, con l'aumento volumetrico ipotizzato è dunque da qualificarsi come nuova costruzione.

L'intervento descritto può considerarsi ricompreso tra gli interventi di rigenerazione urbana, trattandosi di una trasformazione all'interno del TU finalizzata al recupero e addensamento dell'edificato esistente. Nel calcolo degli oneri di urbanizzazione si dovranno utilizzare i valori tabellari per la nuova costruzione, previsti per gli interventi all'interno del TU, per la funzione residenziale, e applicare la riduzione prevista dal punto 1.4.1., del 35% secondo quanto stabilito dalla DAL n. 186/2018 ovvero della maggiore percentuale eventualmente stabilita dalla delibera comunale di recepimento.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo  
*Firmata digitalmente*

GA