

Giunta Regionale
Direzione Generale Programmazione Territoriale e Sistemi di Mobilità

Servizio Affari Giuridici del Territorio

Il Responsabile

Bologna,

18
prot. n. AMP/TUG/05/ 3792

All'Assessore Politiche Urbanistiche
ed Edilizie Sportello Unico delle Imprese
COMUNE DI PARMA
Largo Torello de Strada, 11/A
43100 PARMA

Oggetto: chiarimenti sulla nozione di ristrutturazione edilizia

La legge regionale 31 del 2002 definisce la ristrutturazione edilizia come un intervento di trasformazione di un edificio esistente che attraverso un insieme sistematico di opere viene alterato rispetto alla sua originaria configurazione o anche innovato per realizzare un organismo diverso in tutto o in parte dal precedente; gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici per l'inserimento o la revisione di impianti tecnologici.

Il tipo di intervento essendo diretto a modificare l'edificio non soggiace alle limitazioni previste per la manutenzione straordinaria (che non può comportare aumenti di superficie delle unità immobiliari, alterazione dei volumi e modifiche delle destinazioni d'uso) o per il restauro e il risanamento conservativo (che mantengono inalterati gli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio consentendo solo cambi d'uso compatibili).

D'altro canto la ristrutturazione edilizia è sottoposta al divieto di aumentare la volumetria all'esterno della sagoma. Il nuovo volume realizzato fuori terra, in quanto rappresenta una novità assoluta, è infatti intervento di ampliamento che la L.R. 31 del 2002 classifica tra quelli appartenenti alla nuova costruzione.

Pur non avendo la legge regionale puntualmente specificato le modifiche proprie della tipologia edilizia in esame, si ritiene che le trasformazioni ammesse con tale tipo di intervento possano desumersi, in via esemplificativa, attraverso una lettura sistematica delle tipologie edilizie:

- nei mutamenti d'uso;
- nelle modifiche e sostituzioni degli elementi costitutivi dell'immobile, nell'inserimento di nuovi impianti, nella redistribuzione di volumi e di superfici, nella modifica dei prospetti;

- negli aumenti di superficie ad esempio attraverso il rifacimento dei solai impostati a quote diverse rispetto a quelle precedenti;
- negli incrementi del numero delle unità immobiliari;
- negli aumenti di volume conseguenti alla realizzazione o sostituzione di impianti tecnici necessari a garantire la funzionalità degli edifici;
- nella modifica della sagoma contenuta entro limiti definiti.

In ordine a tale ultima trasformazione si forniscono i seguenti chiarimenti come richiesto.

Per le ristrutturazioni che non comportano demolizione e ricostruzione l'identità della sagoma non è un limite imposto dalla norma regionale. Infatti una diversa sagoma potrebbe risultare sia dai nuovi volumi tecnici sia dalla trasformazione e dalla redistribuzione dei volumi esistenti.

Fermo restando infatti che la nuova volumetria (ad eccezione dei volumi tecnici) costituisce il limite insuperabile per qualificare l'attività di ristrutturazione, si ritiene che possano far parte di tale tipologia edilizia le diminuzioni della volumetria o le traslazioni di volumi che in quanto preesistenti non possono qualificarsi come nuova volumetria.

Diversamente per la fattispecie della demolizione e fedele ricostruzione, contenuta nella ristrutturazione edilizia, si rileva che la sagoma preesistente possa essere modificata entro limiti più ristretti: l'edificio ricostruito per rientrare nella ristrutturazione edilizia deve essere pienamente conforme a quello demolito quanto alla sagoma, all'area di sedime e al volume, con l'esclusione dei soli nuovi volumi tecnici e di quelli di adeguamento antisismico la cui realizzazione può comportare una modificazione della sagoma.

A disposizione per ulteriori chiarimenti, si inviano cordiali saluti

RV

Dott.  Santangelo