

**SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIO**AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,  
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

*DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI**NELLA SEGNALETTURA ALLEGATA**REG PG/2023/534465**DEL 31 MAGGIO 2023*Spett.le  
Comune di XXX**Oggetto: Parere in merito ad un intervento di RE ricostruttiva in aree vincolate ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d), del D.lgs. n. 42/2004.**

I. Con quesito posto dall'Amministrazione in indirizzo ed analoga istanza proposta dal professionista incaricato, viene richiesto un chiarimento rispetto ad un intervento di "RE ricostruttiva" di un edificio in area vincolata ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d), del D.lgs. n. 42/2004, che si intende demolire e ricostruire modificandone la sagoma ed i prospetti.

Rispetto a tale intervento si richiede in particolare:

- 1) se anche in Emilia-Romagna trovi applicazione l'art. 14, comma 1-ter, del c.d. "D.L. Aiuti", norma che, come noto, ha modificato l'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), ricomprendendo nella categoria d'intervento della RE ricostruttiva senza vincoli di fedele ricostruzione anche i fabbricati ricompresi all'interno di aree vincolate ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d), del D.lgs. n. 42/2004;
- 2) se per l'intervento descritto, visto l'art. 10 del d.P.R. n. 380/2001, comma 1, lett. c), occorre presentare un Permesso di Costruire o una SCIA;
- 3) un chiarimento sulle modalità di calcolo del volume nella demolizione e nella ricostruzione dell'edificio.

II. Si ricorda preliminarmente che questa Struttura, nello svolgimento del compito di supporto nell'applicazione della disciplina sul governo del territorio, non è abilitata ad entrare in alcun modo nell'esame del merito del caso specifico che ha dato luogo ai quesiti che vengono avanzati, la cui valutazione è di esclusiva competenza dell'Amministrazione comunale interessata. Limitandosi quindi a dare riscontro alle considerazioni, di ordine generale, circa la disciplina vigente che appare applicabile alla luce degli elementi evidenziati o desumibili dalla richiesta di parere, si rileva quanto segue.

L'art. 14, comma 1-ter, del D.L. n. 50/2022 (c.d. "D.L. Aiuti") convertito con modificazioni dalla L. 15 luglio 2022 n. 91, introducendo nuove modifiche agli artt. 3 e 10 del d.P.R. n. 380/2001, ha ulteriormente ampliato i casi in cui interventi di ristrutturazione edilizia "ricostruttiva" NON siano soggetti a vincolo di "fedele ricostruzione", ricomprendendovi anche gli interventi sugli immobili tutelati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d), del D.lgs. n. 42/2004.

Il recepimento della modifica nella L.R. Edilizia (L.R. n. 15/2013) è previsto in sede di approvazione della prossima L.R. "REFIT 2023" (*"Disposizioni collegate alla legge europea. Abrogazioni e modifiche di leggi e disposizioni regionali"*); tuttavia, dal momento che per pacifica giurisprudenza costituzionale la **definizione delle categorie degli interventi edilizi spetta allo Stato** (Cfr., in particolare, la nota sentenza della Corte Cost. n. 319/2011) **le modifiche apportate dal D.L. Aiuti alla definizione statale della ristrutturazione edilizia sono comunque già direttamente efficaci su tutto il territorio nazionale.** Si ricorda al riguardo che questa Regione si è già espressa più volte nel senso dell'immediata operatività delle norme statali che operavano una modifica alle definizioni delle categorie di intervento di cui all'art. 3 del DPR n. 380 del 2001.

Pertanto, per gli immobili per i quali gli strumenti di pianificazione urbanistica ammettano la ristrutturazione edilizia senza stabilire specifiche disposizioni di tutela che prevedano limiti o condizioni alle trasformazioni ammissibili (al fine di tutelare edifici aventi pregio storico, culturale e testimoniale - v. art. 13, co. 4, L.R. n. 15/2013) **anche in Regione Emilia-Romagna** per i fabbricati compresi all'interno di aree vincolate dall'art. 136, comma 1, lett. c) e d), del D.lgs. n. 42/2004 **è già possibile qualificare di RE "ricostruttiva" un intervento edilizio che preveda la demolizione e ricostruzione anche con "modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente" ed eventualmente con incrementi di volumetria, nei (soli) casi richiamati al successivo paragrafo III.**

Relativamente al titolo abilitativo richiesto per l'intervento, si ricorda che la L.R. n. 15/2013 avvalendosi di quanto prevede l'art. 22, comma 4, del DPR n. 380/2001<sup>1</sup> ha stabilito che

---

<sup>1</sup> Si riporta il testo dell'art. 22, comma 4 del TU edilizia:

"4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44."

**tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia sono (obbligatoriamente) soggetti a SCIA** (Cfr. art. 13, comma 1, lett. d) e comma 1-bis L.R. n. 15/2013<sup>2</sup>,

III. Senza entrare minimamente nel merito del caso proposto, a riscontro al quesito posto circa il calcolo del volume del fabbricato che si intende demolire e ricostruire, si rinvia alle **definizioni di <Volume> delle DTU** approvate con la D.G.R. n. 922 del 2017 e ss.mm.ii. (Cfr. in particolare: p.to26 “Volume totale o volumetria complessiva”) ed ai chiarimenti già resi dall’Ufficio con la nota prot. 216239 del 04/03/2019<sup>3</sup>), ricordando che la vigente disciplina della **ristrutturazione c.d. ricostruttiva** consente di apportare, oltre che modifiche al sedime, alla sagoma, ai prospetti, alle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente, anche **aumenti della volumetria complessiva**, ma solo se ricorra uno dei seguenti casi:

- a) **incrementi volumetrici** funzionali all’adeguamento dell’edificio originario alla normativa antisismica, ovvero necessari per l’applicazione della normativa sull’abbattimento di barriere architettoniche, all’installazione di impianti tecnologici e all’efficientamento energetico (lett. f), terzo periodo, dell’Allegato alla L.R. n. 15/2013);
- b) **incentivi volumetrici** previsti espressamente dalla legge o dallo strumento urbanistico per promuovere la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana (lett. f), quarto periodo, dell’Allegato alla L.R. n. 15/2013);

Alle condizioni e con i limiti previsti dalle relative normative, potranno eventualmente, di caso in caso, trovare inoltre applicazione le **deroghe al computo dell’altezza** (e, di conseguenza, del volume) previste dalle disposizioni statali **sull’efficienza energetica e in materia di c.d. Superbonus e di miglioramento sismico**<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Si riporta il testo del comma 1-bis dell’art. 13 L.R. n. 15 del 2013:

*“1 bis. Ai sensi dell’articolo 22, comma 4, del d.p.r. n. 380 del 2001, sono inoltre soggetti a SCIA gli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all’articolo 10, comma 1, lettera c), del d.p.r. n. 380 del 2001.”.*

<sup>3</sup> Cfr., in particolare, punti 4, 5 e 6 del Parere disponibile al seguente link: cui

<https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/risposta-a-quesiti-sulle-definizioni-tecniche-uniformi>

<sup>4</sup> Si considerino, in particolare:

- l’art. 14, comma 7, del D.Lgs. n. 102/2014, come che modificato dall’ art. 13 del D.Lgs. n. 73/2020 che, per gli edifici esistenti oggetto di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, consente di non considerare nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura *“il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni”*;

Distinti saluti.

Dott. Giovanni Santangelo  
*firmata digitalmente*

SaGa

- 
- l'art. 119, comma 3, del D.L. 19 maggio 2020, n. 34 che afferma che non rilevano nel calcolo dell'altezza gli "interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico" se ed in quanto l'intervento rientri nelle agevolazioni fiscali di cui all'articolo 16-bis del TUIR o dello stesso art. 119;
  - il capitolo 8.4.3. delle NTC 2018, per il quale la realizzazione del cordolo sommitale a variazione della copertura non si configura, a livello strutturale, come sopraelevazione ed i pareri dell'Ufficio sulla non computabilità del cordolo sommitale nel calcolo dell'altezza dell'edificio, disponibili al link <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/sismica/sismica>.