



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

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

	TIPO	ANNO	NUMERO
REG.	PG//	2021	/1190176
DEL	29/	12	/2021

Al Comune di XXX

Al Sig. XXX

Al Sig. XXX

OGGETTO: Parere relativo all'individuazione del titolo abilitativo necessario per la realizzazione di un intervento edilizio consistente in demolizione, ricostruzione e accorpamento di edifici, con incremento volumetrico inferiore al 20% - Riscontro

1. Nel quesito si chiede, in sintesi, se un progetto di demolizione e ricostruzione con accorpamento di preesistenti fabbricati ed incremento volumetrico (in misura inferiore al 20%), *“per promuovere la rigenerazione urbana”*, sia soggetto a segnalazione certificata di Inizio attività (SCIA) o a permesso di costruire (PdC).

Secondo quanto rappresentato nella richiesta di parere, il privato ipotizzerebbe di qualificare l'intervento in termini di **ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione**.

Nel premettere che il Servizio scrivente non entra nel merito della verifica dell'ammissibilità dei singoli interventi, la cui valutazione rimane di esclusiva competenza comunale, ma si limita a richiamare la disciplina giuridica che appare applicabile alla fattispecie descritta nella richiesta di parere, si osserva quanto segue.

2. Al fine di rispondere correttamente al quesito posto, è necessario svolgere una ricostruzione completa della tematica, considerando distintamente gli interventi edilizi con accorpamento/frazionamento eseguiti: a) all'interno del singolo edificio; b) su edifici insistenti sul medesimo lotto; c) su edifici insistenti su lotti diversi.

A) INTERVENTI EDILIZI CON ACCORPAMENTO/FRAZIONAMENTO ESEGUITI ALL'INTERNO DEL SINGOLO EDIFICIO

L'intervento edilizio con accorpamento/frazionamento eseguito all'interno di un singolo edificio può qualificarsi in termini di:

- ***“manutenzione straordinaria”***, in quanto, ai sensi della lett. b) dell'Allegato alla L.R. 30 luglio 2013, n. 15 e dell'art. 3, comma 1, lett. b), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, sono considerati, fra gli altri, interventi di manutenzione straordinaria, *“... 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 ...”*.
 - Tale intervento sarà soggetto di norma a **CILA**, oppure a **SCIA** qualora comporti modifiche a parti strutturali dell'edificio o ai prospetti - c.d. **“MS pesante”** (art. 13, comma 1, lett. a), L.R. n. 15/2013 e art. 22, comma 1, lett. a), D.P.R. n. 380/2001);
- ***“ristrutturazione edilizia”*** nei casi in cui la trasformazione degli organismi edilizi avviene mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, sia prevedendo la conservazione dell'edificio originario (**c.d. RE conservativa, leggera o pesante** - lett. f), primo e secondo periodo, dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013 e art. 3, comma 1, lettera d), primo e secondo periodo e art. 10, comma 1, lettera c), del D.P.R. 380/2001) sia, prevedendo la sua completa demolizione e ricostruzione (**c.d. RE ricostruttiva** - lett. f), terzo, quarto, quinto e sesto periodo, dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013 e art. 3, comma 1, lettera d), terzo, quarto, quinto e sesto periodo, D.P.R. n. 380/2001).
 - In tutti i casi, gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno soggetti a SCIA, (per effetto dell'art. 13, comma 1-bis, della L.R. n. 15/2013 che in attuazione dell'art. 22, comma 4, D.P.R. n. 380/2001 subordina a SCIA anche gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa pesante di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), D.P.R. n. 380/2001);
- ***“restauro e risanamento conservativo”***, in quanto (sulla base della definizione prevista alla lett. d) dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013 e all'art. 3, comma 1, lett. c), D.P.R. n. 380/2001) anche questi interventi, pur essendo *“rivolti a conservare l'organismo edilizio”* e al rispetto *“degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso”*, per ad assicurarne la funzionalità possono prevedere *“un insieme sistematico di opere che ... ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso”*.

- Tale intervento sarà soggetto a **CILA**, oppure a **SCIA**, qualora comporti modifiche a parti strutturali dell'edificio - c.d. "RRC pesante" (art. 13, comma 1, lett. c), L.R. n. 15/2013 e art. 22, comma 1, lett. b), D.P.R. n. 380/2001);

B) INTERVENTI EDILIZI CON ACCORPAMENTO/FRAZIONAMENTO ESEGUITI SU PIÙ EDIFICI INSISTENTI SUL MEDESIMO LOTTO

L'intervento edilizio con accorpamento/frazionamento eseguito su più edifici insistenti sul medesimo lotto può qualificarsi in termini di:

- **"ristrutturazione edilizia" con demolizione e ricostruzione - c.d. ricostruttiva** (di cui alla lett. f), terzo, quarto, quinto e sesto periodo, dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013 e all'art. 3, comma 1, lettera d), terzo, quarto, quinto e sesto periodo, D.P.R. n. 380/2001), ogniqualvolta sia prevista la completa demolizione di uno o più edifici esistenti nello stesso lotto, con successiva ricostruzione sul medesimo lotto o di un unico edificio (nel caso di accorpamento) o di più edifici (nel caso di frazionamento).

A tale riguardo è importante precisare che, al fine di agevolare la riqualificazione del patrimonio esistente, la definizione di ristrutturazione edilizia ricostruttiva è stata recentemente riformata dal D.L. 16 luglio 2020, n. 76. In sostanza, per effetto di tale riforma, si è ampliato considerevolmente l'ambito di applicazione dell'intervento in esame, allo scopo di favorire la rigenerazione urbana, prevedendo, nel caso di edifici non vincolati dal D.Lgs. n. 42 del 2004, che la ricostruzione possa avvenire in una differente area di sedime rispetto alla costruzione demolita, e con modifica dei prospetti, della sagoma e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, nonché, in talune ipotesi, del volume originario. Con il D.L. n. 76/2020 si è, quindi, superato il vincolo della fedele ricostruzione, consentendo la modifica di tutti i principali parametri urbanistici ed edilizi dell'edificio, compresi l'area di sedime¹ - che consente dunque, il trasferimento dell'immobile in altra area all'interno del medesimo lotto di riferimento - a condizione che l'edificio originario sia stato realizzato legittimamente e che non sia possibile una diversa ubicazione in ragione delle dimensioni del lotto².

Sul punto, giova aggiungere che anche la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24, ha precisato all'art. 10, comma 1, che *"in attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, gli edifici esistenti nel territorio urbanizzato che siano oggetto degli interventi di riuso e rigenerazione urbana individuati dall'articolo 7, comma 4, della presente legge ovvero di*

¹ Ai sensi dell'art. 10, comma 1-ter, L.R. n. 15/2013 e dell'art. 2-bis, comma 1-ter, D.P.R. n. 380/2001, *"... 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 Per approfondimenti, si veda il parere prot. 198998 dell'8 marzo 2021, https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/parere-in-merito-alla-ristrutturazione-edilizia-ricostruttiva-scostamento-dal-sedime-originario-e-modifica-delle-caratteristiche-planivolumetriche-e-tipologiche/parere_prot_198998_08-marzo-2021.pdf

recupero funzionale, di accorpamento o di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti, all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo 32, comma 7, della presente legge" (enfasi aggiunte).

- L'intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva sarà soggetto a **SCIA** (art. 13, comma 1, lett. d), L.R. n. 15/2013 e art. 22, comma 1, lett. c), D.P.R. n. 380/2001);
- **"ristrutturazione urbanistica"** (ai sensi della lett. h) dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013 e dell'art. 3, comma 1, lett. f), D.P.R. n. 380/2001), qualora sia volto *"a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"*. In altri termini, anche all'interno dello stesso lotto è possibile che l'intervento da eseguire rientri nella nozione di ristrutturazione urbanistica ogniqualvolta comporti effetti che esulino dal campo meramente edilizio della demolizione e ricostruzione di uno o più edifici (sia pure con le innovazioni introdotte dal D.L. n. 76/2020) e, dunque, un diverso assetto del territorio dovuto, ad esempio, al frazionamento del lotto originario di intervento, alla definizione di differenti indici di edificabilità per ciascun lotto, alla realizzazione o rifacimento di dotazioni territoriali, di tratti di infrastrutture per la mobilità, di parcheggi, di reti e servizi pubblici, ecc³.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica sarà soggetto a **PdC** (art. 17, comma 1, lett. c), L.R. n. 15/2013 e art. 10, comma 1, lett. b), D.P.R. n. 380/2001);

C) INTERVENTI EDILIZI CON ACCORPAMENTO/FRAZIONAMENTO ESEGUITI SU EDIFICI INSISTENTI SU LOTTI DIVERSI

L'intervento edilizio con accorpamento/frazionamento eseguito su edifici insistenti su lotti diversi deve qualificarsi in tutti i casi in termini di:

- **"ristrutturazione urbanistica"** (ai sensi della lett. h) dell'Allegato alla L.R. n. 15/2013 e dell'art. 3, comma 1, lett. f), D.P.R. n. 380/2001). È evidente, infatti, che gli interventi da eseguire con trasferimento di volumetrie da un lotto ad un altro determinano inevitabilmente la creazione di un diverso assetto territoriale.
- L'intervento di ristrutturazione urbanistica sarà soggetto a **PdC** (art. 17, comma 1, lett. c), L.R. n. 15/2013 e art. 10, comma 1, lett. b), D.P.R. n. 380/2001).

³ Per approfondimenti, si veda il parere prot. 1116223 del 2 dicembre 2021, https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/pareri-espressi-in-materia-di-edilizia/parere-in-merito-ad-un-intervento-di-demolizione-e-ricostruttiva-di-tre-edifici/parere_prot_1116223_02-dicembre-2021.pdf

3. Tutto ciò precisato dal punto di vista delle regole generali, si sottolinea, tuttavia, che nella richiesta di parere non è stata precisata la destinazione d'uso degli edifici esistenti, né quella del nuovo edificio che si intenderebbe ricostruire e sulla ammissibilità della stessa a norma delle previsioni di piano vigenti.

Pertanto, qualora gli strumenti urbanistici vigenti ammettano la destinazione d'uso che si intende dare all'edificio da ricostruire, alla luce della ricostruzione di ordine generale svolta e **in risposta al quesito posto**, un intervento di demolizione e ricostruzione con accorpamento di edifici ed incremento volumetrico *“per promuovere la rigenerazione urbana”* rientra nella nozione di *“ristrutturazione edilizia”* c.d. ricostruttiva, ove avvenga all'interno del medesimo lotto, non implicando effetti che determinano un diverso assetto del territorio e, come tale, è subordinato alla disciplina prevista per il rilascio della SCIA.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

FD