



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

IL RESPONSABILE

**GIOVANNI SANTANGELO**

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI

NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA

REG PG/2021/250106

DEL 22/03/2021

Al Comune di XXXX

**OGGETTO: Applicabilità agli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva degli incentivi volumetrici previsti dalla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 7-ter della L.R. n. 20 del 2000.**

1. Viene richiesto parere **se**, nelle more della predisposizione e approvazione del PUG di cui alla L.R. n. 24 del 2017, **possano qualificarsi come misure per promuovere interventi di rigenerazione urbana**, i seguenti incentivi per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (di seguito denominati "R.E. ricostruttiva") da realizzarsi all'interno del Territorio Urbanizzato (TU), previsti dal RUE in corso di approvazione con una variazione ai sensi dell'art. 7-ter della L.R. n. 20 del 2000:

- a) un incentivo limitato al 20% del volume complessivo preesistente e *"funzionale al raggiungimento degli obiettivi previsti dall'art. 7, comma 2, lettere da b) ad e), della L.R. n. 20 del 2000"*;
- b) l'ammissibilità, di "incrementi volumetrici per edificare nell'interrato spazi ad uso parcheggio che soddisfino gli standards minimi previsti dall'art 2 L 122/89 ovvero da altra normativa a seconda della destinazione d'uso (es DGR 1253/99)".

Inoltre, viene richiesto **se dette misure incentivanti possano essere cumulabili**.

In altre parole, si richiede se il Rue, in conformità alla disciplina statale e regionale vigente, possa ammettere incrementi di volumetria, per gli interventi di R.E. ricostruttiva da realizzare all'interno del TU, qualora gli stessi siano finalizzati alla realizzazione, in un piano interrato, della quota minima di parcheggi pertinenziali richiesti per l'edificio e se costituiscano una premialità riconosciuta per il fatto che l'edificio da ricostruire soddisfi i requisiti di cui all'art. 7,

comma 2, lettere da b) ad e); e se il Rue possa prevedere che dette misure incentivanti possano essere applicate cumulativamente.

2. **il primo quesito** nasce, evidentemente, dalla considerazione che, a seguito della recente modifica della definizione dell'intervento di R.E. ricostruttiva (operata dall'art. 10 del decreto-legge n. 76 del 2020 e recepita dalla L.R. n. 14 del 2020) questo "intervento può prevedere ..., nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana" (lettera f, quarto periodo, dell'Allegato alla L.R. n. 15 del 2013). In precedenza, invece, ogni eventuale incentivo volumetrico riconosciuto per gli interventi di demolizione e ricostruzione comportava la necessità di qualificare i medesimi interventi come una nuova costruzione soggetta a permesso di costruire (e al relativo regime giuridico).

A tal riguardo si osserva innanzitutto che l'art. 7, comma 4, della L.R. n. 24 del 2017 specifica che "ai fini della presente legge, costituiscono interventi di riuso e rigenerazione urbana le seguenti tipologie di trasformazioni edilizie e urbanistiche dei tessuti urbani esistenti:

- a) gli interventi di "qualificazione edilizia", diretti a realizzare la demolizione e ricostruzione di uno o più fabbricati che presentino una scarsa qualità edilizia, non soddisfacendo i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente, nonché gli interventi conservativi che, senza prevedere la demolizione dell'edificio originario, consentono comunque di realizzare i miglioramenti dell'efficienza energetica, della sicurezza sismica e degli altri requisiti tecnici richiesti dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità."

Appare dunque chiaro che **l'elemento che consente di qualificare anche gli interventi edilizi di recupero, come interventi di riuso e di rigenerazione urbana è che gli stessi siano idonei a soddisfare i requisiti minimi di efficienza energetica, sicurezza sismica, abbattimento delle barriere architettoniche, igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti, previsti dalla normativa vigente:**

- o perché prevedono la demolizione e ricostruzione dell'edificio (con l'effetto che l'edificio da ricostruire dovrà necessariamente osservare le normative tecniche e la disciplina edilizia oggi vigenti);
- o perché, pur trattandosi di interventi conservativi (che dunque non prevedano la demolizione dell'edificio originario), consentano comunque di realizzare il miglioramento dei medesimi requisiti tecnici, richiesto dalla normativa vigente ai fini dell'agibilità.

Se poi si considerano “gli obiettivi di interesse pubblico” perseguiti dall’art. 7-ter, comma 2, lettere da b) ad e) <sup>1</sup>, non si possono avere dubbi sul fatto che gli stessi coincidano perfettamente con quelli, appena esaminati, che gli interventi di qualificazione edilizia devono perseguire per essere ricompresi nella nozione di riuso e rigenerazione urbana, ai sensi l’art. 7, comma 4, lettera a).

Occorre poi richiamare l’art. 8, comma 1, lett. b), della medesima L.R. n. 24 che, allo scopo di stabilire “Incentivi urbanistici per gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana” (come recita la rubrica dell’articolo), riconosce, tra l’altro, la riduzione del contributo di costruzione di almeno il 35% rispetto a quanto previsto dalla tabella parametrica regionale, **per gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati all’interno del territorio urbanizzato** <sup>2</sup>

Similmente, risponde alla finalità della rigenerazione urbana, anche la possibilità di realizzare nel caso di interventi di R.E. ricostruttiva “*spazi ad uso parcheggio che soddisfino gli standards minimi previsti dall’art 2 L 122/89 ovvero da altra normativa a seconda della destinazione d’uso (es DGR 1253/99)*”.

Tale misura affronta infatti una delle tematiche imprescindibili laddove gli strumenti di pianificazione intendano promuovere diffusi processi di qualificazione dei tessuti urbani esistenti, come testimonia l’art. 9, comma 1, lettera e), della L.R. n. 24 del 2017, sia pur proponendo soluzioni diverse per detto annoso problema dei centri urbani.

Pertanto, la circostanza che il Rue, oltre ad ammettere tali interventi, li incentivi attraverso il riconoscimento di un incremento volumetrico pari alla quota minima di parcheggi pertinenziali richiesti, purché realizzati in piani interrati, li rende ammissibili anche nel caso di interventi di

---

<sup>1</sup> Si riporta il comma 2, lettere da b) ad e) della L.R. n. 20 del 2000:

*“A tale scopo la pianificazione urbanistica stabilisce incentivi volumetrici e altre forme di premialità progressive e parametricate ai livelli prestazionali raggiunti, per realizzare i seguenti obiettivi di interesse pubblico:*

*a) omissis;*

*b) realizzare un significativo miglioramento dell’efficienza energetica degli edifici, con l’applicazione integrale dei requisiti di prestazione energetica degli edifici e degli impianti energetici;*

*c) incentivare la realizzazione di interventi di adeguamento o miglioramento sismico, in applicazione della normativa tecnica per le costruzioni, in special modo nei comuni classificati a media sismicità. La progettazione degli interventi deve tener conto, in presenza di edifici in aggregato edilizio, delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti;*

*d) promuovere l’eliminazione delle barriere architettoniche;*

*e) assicurare il rispetto dei requisiti igienico sanitari degli abitati e dei locali di abitazione e lavoro, nonché dei requisiti relativi alla sicurezza degli impianti, alla prevenzione degli incendi e alla sicurezza dei cantieri.”*

<sup>2</sup> Si noti inoltre che l’art. 8, comma 1, lett. b) riconosce il medesimo beneficio anche alla ristrutturazione urbanistica e agli interventi di addensamento e sostituzione urbana, che costituiscono le restanti ipotesi di interventi di riuso e di rigenerazione urbana descritte dall’art. 7, comma 4, appena citato.

R.E. ricostruttiva (in quanto – si ripete - rispondenti anch'essi alla finalità di promuovere diffusi processi di rigenerazione urbana).

**3. Quanto al secondo quesito**, relativo alla cumulabilità delle due tipologie di incentivi fin qui esaminate, si evidenzia che la diversità degli obiettivi di interesse pubblico perseguiti, da una parte, di promuovere l'adeguamento dell'edificio ai requisiti tecnici richiesti per l'agibilità; dall'altra, di concorrere alla risoluzione del problema della realizzazione di spazi pertinenziali per parcheggi, consente al Rue di prevedere espressamente che gli interventi di R.E. ricostruttiva possano beneficiare di entrambi gli incentivi, laddove realizzino tutti e due i risultati perseguiti dalle previsioni più volte ricordate.

Cordiali saluti.

Dott. Giovanni Santangelo

*Firmata digitalmente*

GS