



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,  
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ  
IL RESPONSABILE  
**DOTT. GIOVANNI SANTANGELO**

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNATURA ALLEGATA  
REG PG/2020/783406  
DEL 26/11/2020

Al Sig. XXX

p.c. Al Comune di XXX

**Oggetto: Disciplina edilizia e sismica che favorisce la realizzazione dei cordoli sommitali nel caso di intervento su edificio esistente, inapplicabile in caso di interventi di demolizione e ricostruzione di edificio.**

1. Il quesito in questione riguarda un intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio che viene descritto come segue:

- si tratta di un edificio che si trova in adiacenza ad altro edificio, aventi entrambi copertura a due falde, di pari altezza e uguale linea di colmo;
- nella ricostruzione dell'edificio verrebbe modificata la pendenza delle falde del tetto di modo che la linea di colmo supererà quella esistente di circa 1,10 metri e l'inclinazione passerà dal 18° esistenti a 30° di progetto;
- la maggiore altezza dello spazio sottostante la copertura sarebbe destinata ad ospitare una centrale termica necessaria al fabbricato e, pertanto, la corrispondente superficie non costituirebbe né SU né SA, mantenendo l'attuale qualificazione.

Nel quesito viene richiesto a quale categoria appartiene l'intervento e cioè, se sotto il profilo edilizio, la ricostruzione possa essere ricondotta alla ristrutturazione edilizia (RE) ovvero se l'aumento di volume comporta il passaggio alla nuova costruzione.

Si esprimono le seguenti considerazioni d'intesa con il Servizio regionale Geologico Sismico e dei Suoli.

2. Occorre evidenziare che la definizione di RE con demolizione e ricostruzione (c.d. ristrutturazione ricostruttiva), contenuta nel DPR n. 380 del 2001 è stata di recente modificata

dall'art. 10 del DL n. 76 del 2020, rendendo il testo normativo del tutto analogo a quello già previsto dalla legge regionale<sup>1</sup>, laddove, di norma, consente gli incrementi volumetrici che derivino dalle innovazioni necessarie per l'osservanza della normativa antisismica, per l'installazione di impianti, per il miglioramento dell'accessibilità e per l'efficientamento energetico degli edifici<sup>2</sup>.

In tal modo, ad esclusione degli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004, detti incrementi volumetrici eseguiti nella ricostruzione di edifici non portano a considerare l'intervento una nuova costruzione.

Ai fini del presente quesito, occorre precisare che questa disposizione, essendo diretta a favorire la realizzazione degli interventi di qualificazione edilizia, è palesemente finalizzata ad evitare che la necessità di osservare la normativa tecnica delle costruzioni, comporti in sede ricostruttiva uno svantaggio per gli interessati. Infatti, qualora anche in questi casi dovesse essere comunque rispettato il limite massimo della volumetria dell'edificio preesistente, gli eventuali maggiori spessori delle murature o dei solai, la necessità di realizzare dei pilastri, ecc., necessari per la piena osservanza della vigente normativa antisismica, dovrebbero essere compensati con la riduzione degli altri parametri del nuovo edificio (cioè con una riduzione della sua superficie calpestabile, del volume e dell'altezza utile, ecc.).

**Questa disposizione va dunque intesa nel senso che si devono considerare ammessi quegli incrementi del volume complessivo dell'edificio che corrispondano agli incrementi volumetrici degli elementi strutturali necessari per consentire la piena osservanza delle NTC.**

Si precisa infine che tali incrementi si possono realizzare nella ricostruzione di immobili isolati o di edifici/unità immobiliari contigui, dal momento che la definizione di ristrutturazione ricostruttiva, statale e regionale, non fa distinzioni tra tali tipologie di costruzione.

---

<sup>1</sup> Si veda la lettera f) dell'allegato alla LR 15 del 2013.

<sup>2</sup> Per inciso va precisato – anche se non rilevante ai fini del presente quesito – che detti incrementi, secondo la nuova disciplina statale, non sono ammessi per gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004. Questo divieto è esteso anche alle zone A e a zone ad esse assimilate, ma sono fatte salve le previsioni della legislazione regionale e dei piani urbanistici che ammettano – come già avviene nella nostra Regione – che gli interventi di demolizione e ricostruzione possano apportare tali trasformazioni anche in detti ambiti del territorio comunale.

Si ricorda inoltre che le definizioni degli interventi edilizi, costituendo principi generali della materia, “prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.” (art. 3, comma 2, del DPR n. 380 del 2001).

3. Quanto all'ipotizzato inserimento del cordolo sommitale si chiarisce che la sua realizzazione è regolata sia nel capitolo 8.4.3. delle NTC 2018, dedicato alle costruzioni esistenti, che nel capitolo 7.8.6. punto 1 relativo alle nuove costruzioni in muratura ordinaria.

In merito alle **costruzioni esistenti**, le NTC stabiliscono che, nell'ambito di un intervento di miglioramento di edificio esistente è ammessa la realizzazione di un cordolo sommitale - e senza che occorra procedere a lavori di adeguamento dell'intera struttura<sup>3</sup> - purché la realizzazione dello stesso **non comporti aumenti significativi dal punto di vista strutturale della superficie abitabile**.

A tali condizioni, l'inserimento del cordolo sommitale (che in ogni caso dovrà **rispettare le limitazioni dimensionali previste al punto 4 dell'Appendice 1 alla DGR 1879 del 2011**) e, analogamente, la variazione della copertura, non si configurano – dal punto di vista strutturale - come sopraelevazione e come variazione dell'altezza dell'edificio.

Di conseguenza, coordinando la normativa sismica appena ricordata con quella edilizia, si deve ritenere che la realizzazione del cordolo sommitale, in quanto opera di rafforzamento della struttura degli edifici esistenti, sia compatibile con la tipologia degli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e con quella della manutenzione straordinaria cosiddetta pesante (soggetta a SCIA in quanto interessa elementi strutturali dell'edificio), consentendo l'aumento dell'altezza dell'edificio e, di conseguenza, della sua volumetria complessiva, purché ciò non comporti aumenti significativi della superficie abitabile e si mantenga entro i limiti dimensionali stabiliti dalla DGR n. 1879 del 2011.

Per le **nuove costruzioni**, il capitolo 7.8.6.1 delle NTC prescrive **per le costruzioni di muratura ordinaria** la realizzazione di un cordolo continuo ad ogni piano, all'intersezione tra solai e pareti, avente "*altezza minima pari all'altezza del solaio e larghezza almeno pari a quella del muro*" (tranne le ipotesi in cui è ammesso l'arretramento del cordolo rispetto al filo esterno delle murature in ragione dello spessore delle stesse).

La realizzazione del cordolo, dunque, costituisce la ordinaria modalità costruttiva della intersezione tra solai e pareti delle nuove costruzioni in muratura, che non comporta alcun aumento del volume delle strutture dell'edificio e, di conseguenza, non giustifica un incremento della volumetria complessiva.

Si precisa quindi che gli interventi ricostruttivi:

- per gli aspetti strutturali e antisismici, sono regolati dalle NTC 2018, con particolare riferimento ai capitoli 4 e 7, dedicati rispettivamente alle “costruzioni civili e industriali” e alla “progettazione per azioni sismiche”;
- per l’aspetto edilizio sono qualificati (ove presentino tutti gli altri requisiti previsti dalla definizione di detti interventi) come ristrutturazione edilizia, che consente un incremento volumetrico in ragione dell’adeguamento alla normativa antisismica per gli ispessimenti delle parti strutturali come i solai e le murature ma non per la realizzazione di un cordolo sommitale.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

*Firmato digitalmente*

RV-GS

---

<sup>3</sup> Salvo che non ricorrano una o più delle condizioni elencate alle lettere b), c), d) oppure e) del paragrafo 8.4.3. delle NTC che comportano comunque l’adeguamento della struttura.