

SERVIZIO AFFARI GENERALI, GIURIDICI E PROGRAMMAZIONE FINANZIARIA

IL RESPONSABILE

**GIOVANNI SANTANGELO**

REGIONE EMILIA-ROMAGNA: GIUNTA

PG.2014. 0209517

del 15/05/2014

Comune di Forlì

Architetto Elves Sbaraldi

Servizio Edilizia e Piani attuativi

Piazza Saffi 8

47121 Forlì



**Oggetto:** parere su ristrutturazione edilizia e su demolizione e ricostruzione con riduzione di volume

Si risponde alla richiesta di parere relativamente a due quesiti.

A. Il primo riguarda le modalità di esecuzione dell'intervento di ristrutturazione edilizia realizzato con "conservazione dell'edificio". In particolare il quesito è diretto a saper se rientrano nella categoria di intervento significative riduzioni del volume e dell'area di sedime, nonché limitati aumenti del sedime senza incrementi volumetrici.

La definizione contenuta nell'allegato della lr 15/2013 (come la corrispondente definizione statale) ha incluso nella categoria di ristrutturazione edilizia sia gli interventi (c.d. leggeri) che comportano il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione e la modifica di elementi che lasciano invariata la consistenza dell'edificio esistente ed il suo carico urbanistico, sia gli interventi "pesanti" che ammettono l'aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici e delle destinazioni d'uso e che possono aumentare il carico urbanistico.

Possono quindi essere ricondotti alla ristrutturazione edilizia anche interventi che incidono sugli elementi strutturali e tipologici degli edifici, come gli interventi che hanno effetti sul volume esistente che può essere ridotto, trasformato e anche aumentato, sempre che si tratti di modesto incremento per rispettare la distinzione tra RE e nuova costruzione. Pare quindi che la modifica della cubatura, ammessa dalla norma, possa avere effetti anche sull'area di sedime (e sull'indice della superficie coperta) che a seguito dei lavori può non coincidere con quella originaria.

B. Il secondo quesito è relativo alla classificazione dell'intervento di demolizione di un edificio e della conseguente ricostruzione con riduzione della volumetria preesistente. In particolare la richiesta è volta a conoscere se la coincidenza tra il volume demolito e quello

Viale Aldo Moro, 30  
40127 Bolognatel 051.527.6979  
fax 051.527.6019aaggprogrammazione@regione.emilia-romagna.it  
aaggprogrammazione@postacert.regione.emilia-romagna.ita uso interno: DP/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_  
INDICE LIV. 1 LIV. 2 LIV. 3 LIV. 4 LIV. 5 ANNO NUM SUB.  
Classif. | \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ | Fasc. | \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_

ricostruito sia un requisito essenziale affinché l'intervento possa essere configurato nella ristrutturazione edilizia.

E' noto che la recente legislazione statale ha modificato in più occasioni la definizione di ristrutturazione edilizia. In particolare la modalità della demolizione e ricostruzione (che costituisce una specie di ristrutturazione edilizia) è stata progressivamente ampliata. Infatti dapprima la ricostruzione era rigidamente ammessa (in quanto vincolata alla fedele riproposizione dell'edificio preesistente identico nella sagoma, nel volume, nell'area di sedime e nelle caratteristiche dei materiali) ed ora, dopo il decreto legge 69/2013, si è giunti a qualificare nella RE la ricostruzione del fabbricato con la stessa volumetria di quello demolito. Sono stati quindi progressivamente superati i limiti che circoscrivevano l'ambito di applicazione della modalità di intervento in oggetto, ad eccezione del volume che è l'unico requisito da osservare nell'intervento ricostruttivo.

L'allegato alla lr 15 del 2013 (come la legge statale) ha precisato che *“Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico degli edifici.”*

E' noto che la normativa sulla ricostruzione degli edifici è volta ad incentivare il miglioramento e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Questo ufficio ritiene che il termine “stessa volumetria” rappresenti il limite non superabile nell'intervento ricostruttivo, e che pertanto l'identità del volume non sia la caratteristica necessaria dell'intervento ricostruttivo affinché lo stesso rientri nella ristrutturazione edilizia<sup>1</sup>.

Questa interpretazione secondo cui la ricostruzione di un edificio con una cubatura ridotta rispetto a quella preesistente può essere ricondotta nella ristrutturazione edilizia deriva dalle seguenti considerazioni.

1. La norma regionale stabilisce il generale divieto di realizzare nuova cubatura, specificando che l'eventuale incremento della volumetria può essere ammesso se necessario per garantire l'adeguamento sismico, il superamento delle barriere architettoniche, ecc. E' pertanto pacifico che l'incremento di cubatura fuori dai predetti casi configura l'intervento ricostruttivo come nuova costruzione.
2. L'intervento di ricostruzione con volume ridotto riguarda edifici esistenti e dunque non interviene su aree inedificate ma su aree dove la trasformazione era già avvenuta con l'edificazione demolita.

---

<sup>1</sup> Al riguardo si segnala la sentenza TAR. Puglia n. 3210 del 22 luglio 2004, che afferma il medesimo principio.

3. La possibilità di realizzare una cubatura inferiore a quella demolita non muta le caratteristiche fondamentali dell'intervento di ristrutturazione, i cui lavori sistematici possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente.

Cordiali saluti

RV

Dott. Giovanni Santangelo  


