



Al Municipio XV
 Direzione Tecnica
 Sede

Ai Municipi da I a XIV
 Direzioni Tecniche
 Sedi

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere della Direzione Tecnica del Municipio XV prot. CU 78688 del 28.09.2020 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI 106202 del 30.09.2020), inerente la corretta individuazione della categoria di intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma, con aumento di SUL (senza aumento di Volume) e modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

In riferimento al quesito posto da codesto Municipio, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

la corretta individuazione della categoria di intervento edilizio nel caso di demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma, con aumento di SUL (senza aumento di Volume) e modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

La questione posta è alquanto complessa, in ragione dei diversi interventi normativi in materia, che si sono susseguiti nel tempo, caratterizzati da una spinta volta alla semplificazione amministrativa da un lato e a modifiche legislative aventi finalità atte ad incentivare interventi sul patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo di ridurre il consumo di suolo, favorendo gli interventi di demolizione e ricostruzione rispetto a quelli di nuova edificazione. Il proliferarsi di norme succedutesi nel tempo, sin dall'approvazione del DPR 380/2001, è stato il più delle volte posto in essere con difetto di sistematicità delle stesse disposizioni.

L'originaria definizione di Ristrutturazione Edilizia (RE) è quella contenuta nell'art. 31 della L.n. 457/1978, che per pronta visione si riporta: *"interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti"*.

Come facilmente desumibile l'originaria definizione di RE, non riporta gli interventi di demolizione e ricostruzione che vengono inseriti in maniera organica nel DPR 380/2001, ad opera del D.Lgs. 301/2002, che aggiunge alla sopra citata definizione la seguente:



“Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica”.

Il proliferarsi della legislazione, che ha modificato ed integrato la definizione dell’intervento di Ristrutturazione Edilizia, trae origine sin dal primo decennio degli anni 2000, passando attraverso la conversione in legge di alcuni decreti come il c.d. “Decreto del Fare – D.L. 69/2013”, “Decreto Sblocca Italia – D.L. 133/2014” ed ancora c.d. “Decreto SCIA 2 – D.Lgs. 222/2016”, sino ad arrivare ad oggi con il c.d. “Decreto Semplificazioni – D.L. 76/2020” convertito in legge 120/2020.

Per brevità, prendendo in considerazione quest’ultima disposizione legislativa avente ad oggetto: “Misure Urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale”, si evince come la stessa ha, tra l’altro, modificato la definizione di Ristrutturazione Edilizia leggera (REI) di cui all’art. 3 comma 1 lett. d), nonché quella di Ristrutturazione Edilizia pesante (REp) di cui all’art. 10 comma 1 lett. c) del D.P.R. 380/2001, che rispettivamente recitano:

- art. 3 comma 1 lett. d): *“...Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le 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. L’intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana”* proseguendo e specificando che: *“...Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria”;*

Gli interventi di cui al presente punto rientrando nella definizione di REI, sono subordinati al procedimento “SCIA”, per effetto di quanto previsto dall’art. 22 comma 1 lett. c) DPR 380/2001.

- art. 10 comma 1 lett. c): *“interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d’uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili*



sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

Gli interventi di cui al presente punto rientrando nella definizione di REp, sono subordinati al procedimento "Permesso di Costruire" ai sensi dell'art.10 DPR 380/2001, ovvero a "SCIA in alternativa al Permesso di Costruire", per effetto di quanto previsto dall'art. 23 comma 01 lett. a) del medesimo DPR.

Il difetto della revisione di tipo sistemico della norma cui si è fatto cenno, è in questo caso rinvenibile, in ultimo, nel mancato adeguamento della Tabella "A" allegata al D.Lgs. 222/2016 - ed in particolare alle attività contraddistinte con i numeri 7 e 8 -, che costituisce il riferimento di connessione tra intervento edilizio e relativo regime amministrativo (comunicativo, segnalativo, autorizzativo).

Secondo quanto riferito da codesta Direzione nella richiesta di parere, l'intervento di demolizione e ricostruzione comporta anche la modifica della sagoma, un aumento di SUL ma non di Volume, ed è connesso ad un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante.

La definizione di REI così come modificata dalla L.n. 120/2020 non esclude – a meno di interventi da eseguire su immobili sottoposti a vincolo paesaggistico e di quelli rientranti nella zona omogenea di tipo "A" -, la modifica della sagoma e l'incremento della SUL senza modifica del Volume.

Orbene rimane da analizzare nella disamina oggetto di richiesta di parere, il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante, che nel caso di specie non è riconducibile all'intervento di Restauro e Risanamento Conservativo di cui all'art. 3 comma 1 lett. c) DPR 380/2001 (come modificato in ultimo dalla L.n. 96/2017, già oggetto di Circolare esplicativa prot. QI/191432 del 14.11.2017 cui si rinvia), in quanto per poterlo ascrivere a detto intervento il mutamento d'uso deve rispettare gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso (nel caso di specie si tratta di un intervento con anche il mutamento d'uso da non residenziale "Cinema" a residenziale), né a quello di REp, non rientrando l'immobile in zona omogenea "A" di cui al DM 1444/1968.

Alla luce di quanto sopra per una migliore analisi della normativa in argomento, si ritiene opportuno evidenziare come continua ad essere ascritto nell'intervento di Nuova Costruzione quello dell'Ampliamento di manufatti *"all'esterno della sagoma esistente"*, (art. 3 comma 1 lett. e.1) DPR 380/2001). Si ritiene pertanto che dal combinato disposto dell'art. 3 comma 1 lett. d) ed e.1) nonché dell'art. 10 comma 1 lett. c) del DPR 380/2001, l'intervento di demolizione e ricostruzione rientra nel novero degli interventi di "Nuova Costruzione", solo ove vi siano incrementi di Volume all'esterno della sagoma esistente, fatto salvo quanto previsto dal citato art. 3 comma 1 lett. d) nella parte in cui riporta che *"L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana"* ovvero è subordinato alla modalità attuativa indiretta (Piano di Recupero), nel caso in cui l'intervento di demolizione e ricostruzione rientra nella zona omogenea "A", ovviamente fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti di riferimento (art. 2-bis comma 1-ter DPR 380/2001).



Nei termini suestesi è reso il richiesto parere rappresentando che quest'Ufficio, nell'esprimere i pareri non entra nel merito dell'ammissibilità in concreto dello specifico intervento, che rimane di esclusiva competenza della Direzione Tecnica del Municipio in indirizzo – ai sensi dell'art. 67 del Regolamento del Decentramento Amministrativo -, nell'ambito istruttorio della procedura edilizia presentata dalla parte privata presso la Struttura Territoriale, cui compete la valutazione di assentibilità o meno della stessa, ivi compreso il rispetto della normativa di settore (come esistenza di vincoli comunque denominati, ecc.).


Arch. Vito Rocco Panetta


Il Direttore
Cinzia Esposito