

**N. 45/2014**

## **LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DIMINUZIONE VOLUMETRICA**

*(Parere n. 0209517 del 15.05.2014 del Servizio Regionale Affari Generali, Giuridici e Programmazione Finanziaria)*



### **Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 48/2014)** *(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

Si rende noto il parere n. 0209517, del 15 maggio scorso, reso dal Responsabile del Servizio Regionale Affari Generali, Giuridici e Programmazione Finanziaria, relativamente, in particolare, alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia con diminuzione di volumetria, sia nell'ipotesi di intervento con mantenimento dell'edificio sia in quello con totale demolizione e ricostruzione del fabbricato.

La presente DTO si coordina con la DTO n. 3/2013 del 14.12.2013 "Interventi di ristrutturazione edilizia".

*Castel San Giovanni, giovedì 17 luglio 2014*



Firmato digitalmente da  
**SILVANO GALLERATI**  
Responsabile del Settore Sviluppo Urbano



<sup>1</sup> Questo documento è sottoscritto sul file originale (in formato .p7m) con firma digitale. Il documento originale, in formato elettronico, è conservato presso l'archivio informatico del Settore IV - Sviluppo Urbano - Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Castel San Giovanni. Ogni duplicazione del documento originale, anch'essa sottoscritta con firma digitale, costituisce originale. Ogni rappresentazione cartacea del presente documento non costituisce originale.



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

DIREZIONE GENERALE  
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE  
E NEGOZIATA, INTESE. RELAZIONI  
EUROPEE E RELAZIONI  
INTERNAZIONALI

**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 L.R. 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 ristrutturazione edilizia 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 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<sup>2</sup>. 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 L.R. 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.

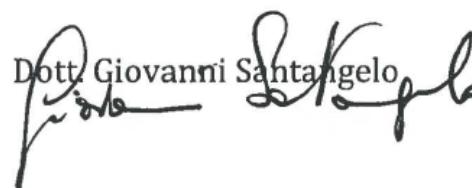
Questo ufficio ritiene che il termine *"stessa volumetria"* rappresenti il limite non superabile nell'intervento ricostruttivo, e che pertanto l'identità del volume non sia la caratteristica necessaria dell'intervento ricostruttivo affinché lo stesso rientri nella ristrutturazione edilizia<sup>3</sup>.

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.
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  


<sup>2</sup> Si veda in proposito l'allegato alla DTO n. 3/2013.

<sup>3</sup> Al riguardo si segnala la sentenza TAR. Puglia n. 3210 del 22 luglio 2004, che afferma il medesimo principio.