Comune di Camaiore

SETTORE: Settore 4

UNITA' OPERATIVA: EDILIZIA PRIVATA

Determinazione N. 1256 del 07/10/2014 pubblicata dal _____ al _____

OGGETTO: RAPPORTI FRA SOSTITUZIONE EDILIZIA, ADDIZIONE VOLUMETRICA E ADDIZIONE FUNZIONALE.

IL DIRIGENTE

Vista la legge 98/2013 (di conversione del decreto legge 69/2013) denominata legge del Fare, con la quale è stata ampliata la nozione di Ristrutturazione edilizia come definita nel testo unico dell'edilizia operando l'eliminazione del vincolo di sagoma tra i parametri rilevanti in base all'art.3.

Esaminato altresì il recedente Decreto legge 133/2014 che ad oggi sembra confermare, con riferimento alle nività introdotte alla nozione di ristrutturazione edilizia sembra confermare il quadro normativo definito dalla legge 98/2013, salvo introdurre ulteriori modifiche con riferimento ai titoli edilizi necessari previsti all'art. 10 del DPR 380/2001.

Appurato che, in base alla novellata disposizione, sono da ricomprendere nelle nozione di ristrutturazione edilizia gli interventi di:

demolizione e ricostruzione,

- *con la stessa volumetria di quell**o** preesistente,*
- *fatte salve le sole innovazioni necessarie per adeguamento alla normativa antisismica;*

nonché

- *quelli volti al **ripristino di edifici**, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.*

Rimane fermo che:

*con riferimento agli immobili sottoposti a vincolo (ai sensi del D. lgs 42/2004 e s.m.i.) gli interventi di **demolizione e ricostruzione e** quelli di **ripristino di edifici** (crollati o demoliti) sono ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.*

Rilevato che, in assenza della disciplina regionale di recepimento della nuova normativa nazionale, quest'ultima trova diretta applicazione dovendo convivere con le ulteriori disposizioni regionali che non sono in contrasto con i nuovi principi contenuti nel TUE;

Rilevato inoltre che, sempre con riguardo alla normativa nazionale, l'ampliamento della nozione di **ristrutturazione edilizia** contenuta nell'art. 3, non è stata omogeneamente trasposta nell'art. 10 (interventi soggetti a PdC) per cui sembrano residuare interventi che, sebbene qualificabili come R.E. in base all'art. 3 sono ancora soggetti a P.d.C., risultando peraltro non contenuti nella disciplina regionale degli interventi soggetti a SCIA in base all'art. 79 della legge regionale 1/2005.

Considerato inoltre che, ai fini del corretto inquadramento dei limiti della **ristrutturazione edilizia**, si deve tener conto anche della vigente nozione di **nuova costruzione** come definita

all'art. 3 comma 1 let.**e** ,che peraltro è stata oggetto di una lieve modifica con riferimento al punto e.5) con riferimento ai titoli abilitativi necessari per l'istallazione di manufatti leggeri e prefabbricati.

Rilevato che la Regione Toscana disciplina, all'art. 78, gli interventi soggetti a permesso di costruire, qualificandoli al contempo come trasformazioni urbanistiche edilizie (ovvero nuova costruzione anche in base al TUE) e introducendo due ulteriori fattispecie non previste nel DPR 380/2001 che sono:

1: interventi di sostituzione edilizia intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti ***non assimilabili*** *alla* ***ristrutturazione edilizia****, eseguiti* ***anche*** *con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso.*

2: le addizioni volumetriche agli edifici esistenti ***non assimilate*** *alla* ***ristrutturazione edilizia.***

Considerato che, con riferimento alla **fattispecie 2** (addizione volumetrica), questa si caratterizza per essere:

- necessariamente relativa ad un edificio **esistente**
- non essere **assimilata** alla **ristrutturazione edilizia**

Considerato che, nel testo regionale, l'uso del participio passato "*non assimilata*" in luogo dell'espressione"*assimilabile*" sembra alludere ad una nozione di **ristrutturazione edilizia** che **deve** trovare un riferimento esclusivamente nella definizione regionale, la quale, peraltro, risulta estremamente dettagliata con riferimento alle definizione dei casi in cui gli ampliamenti agli edifici esistenti sono qualificabili come **ristrutturazione edilizia**. ricomprendendovi in particolare:

- "*modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi,* ***nel limite del 20 per cento del volume esistente***." (punto 3 della lettera d) dell'art. 79).

Rilevato infine che, sia la normativa nazionale, sia la normativa regionale, prevedono la categoria degli interventi pertinenziali qualificandoli, nel primo caso come nuova costruzione qualora:

- *"comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale" art. 3 let. e6.*

Mentre in base alla normativa regionale sono interventi pertinenziali non qualificabili come trasformazione urbanistico edilizia (e soggetti a SCIA) quelli che:

- *"comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento"*

Rilevato pertanto che da una parte l'addizione volumetrica come definita dalla regione toscana è da ritenersi una categoria che, pur rientrando certamente tra quelli di nuova costruzione è comunque da ritenersi intermedia fra la **ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia,** categoria quest'ultima che come abbiamo precedentemente rilevato, è stata "erosa" dall'espansione della nozione di ristrutturazione edilizia novellata con la legge 98/2013.

Ritenuto pertanto indispensabile, in un quadro normativo instabile e contraddittorio, cercare di fornire elementi di chiarezza che consentano di enucleare le caratteristiche della addizione volumetrica regionale rispetto alla nozione di ristrutturazione edilizia e soprattutto con riferimento alle categorie di intervento definite nel vigente Regolamento edilizio.

Visto a tal riguardo l'art. 41 del R.E. che disciplina le addizioni e gli ampliamenti e descrive le caratteristiche di interventi edilizi che possono anche rientrare nella ristrutturazione edilizia (qualora ne verifichino i limiti più rigorosi) ma cha possono anche rientrare nella predetta sottocategoria della nuova costruzione di cui si sta trattando cercando di definirne le caratteristiche.

Considerato che il comma 1 del predetto art. 41 descrive una serie di interventi che **certamente** sono da qualificarsi come addizione volumetrica come prevista nella legge regionale 1/2005 ma, al contempo, stante il carattere non tassativo di tale elencazione questa va letta complessivamente come enunciazione dei principi che consentono di qualificare un intervento come riconducibile alla nozione di **addizione volumetrica**.

Ritenuto pertanto che tali principi globalmente considerati consentono di definire altresì i principi che consentono di individuare come NON ricopresa nella addizione volumetrica gli interventi che determinano:

- incrementi di s.u. superiore a 40 mq per u.i. principale (o superiore a 20 mq per ciascuna u.i. secondaria).
- **incrementi superiori al 30%** di s.u. per u.i. poste **in zona agricola.**
- la sopraelevazione di un piano di edifici (a più di un piano) **qualora tale sopraelevazione** non avvenga a seguito dell'ampliamento di 40 mq per u.i. ma **avvenga in base a recupero di volumetrie demolite**.
- incrementi superiori al 20% di s.u. di edifici produttivi in zona residenziale.
- incrementi superiori al 30% di volume di edifici produttivi in zona artigianale.
- incrementi superiori al 30% di volume di edifici produttivi in zona agricola.
- sopraelevazione di più di un piano per gli alberghi (o il loro ampliamento oltre il 30% della s.u.).
- incrementi di s.u. oltre il 20% per le discoteche, cinema e locali di intrattenimento
- ampliamento di oltre i 300 mc di annessi agricoli
- incrementi superiori di s.u. superiore a 20 mq per i rustici in zona agricola deruralizzati.

Rilevato altresì che il comma 2 dell'art. 41 nel delineare i confini della addizione volumetrica chiarisce inoltre che tali ampliamenti possono essere commisurati alla superficie fondiaria (ovvero andare ad indice) non essendo necessariamente da qualificarsi come interventi una tantum ma consentendo altresì la loro attuazione in più tempi separati "fino alla concorrenza dei limiti stabiliti."

Rilevato quindi che l'art. 41 del R.E. non offre, se singolarmente esaminato, elementi esaustivi atti a circoscrivere esattamente i limiti della categoria dell'addizione volumetrica dovendosi

attingere ad una pluralità di fattori tra loro strettamente interconnessi e in particolare che, che si debba fare riferimento:

- al limite inferiore rappresentato dalla categoria della ristrutturazione edilizia
- al limite superiore rappresentato dalla sostituzione edilizia
- alle caratteristiche generali di ammissibilità contenute nella legge regionale 1/2005 all'art. 79
- alle condizioni di ammissibilità enucleabili dall'art. 41 del Regolamento edilizio comunale.

Appurato che con riferimento alle **differenze** che caratterizzano la ristrutturazione edilizia dall'addizione volumetrica le più significative sono individuabili nei seguenti punti:

- l'incremento volumetrico minore o maggiore del 20%
- carattere "funzionale" o meno dell'ampliamento

Appurato altresì che l'addizione volumetrica per essere tale deve avere anche delle caratteristiche che la accomunano alla ristrutturazione edilizia e che tali caratteristiche vadano ricercate nei modi in cui possa e debba essere garantita la permanenza del preesistente edificio.

Considerato infine che le due categorie della ristrutturazione edilizia e della addizione volumetrica risentono in modo analogo della disciplina sulle distanze e di quella sulle altezze in quanto sia le addizioni volumetriche che quelle funzionali debbono necessariamente rispettare la disciplina della distanza dai confini/strade/corsi d'acqua, potendo invece beneficiare (qualora ammesso dal piano) di deroghe inerenti la disciplina delle altezze massime previste per i **nuovi fabbricati.**

Rilevato altresì che, in una serie di disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico, i limiti alle altezze dei fabbricati sono applicati espressamente agli interventi di sostituzione edilizia che, come ampiamente chiarito, sono **altra cosa** rispetto agli interventi di addizione volumetrica.

Visto in particolare l'art. 25 del Regolamento Urbanistico che prevede, con riferimento agli ampliamenti di 20 mq, in relazione alla disciplina degli edifici di interesse tipologico R2 che: "***l'entità*** *dell'incremento dovrà essere determinata nel rispetto delle* ***condizioni soprarichiamate***" dovendosi a tal fine verificare il prerequisito che l'intervento possa essere qualificato come ristrutturazione edilizia, mentre in relazione alla disciplina degli edifici di interesse ambientale R3 tale ampliamento viene invece qualificato come "***una tantum***" .

Ribadito a tal fine la prassi applicativa inerente tali ampliamenti che il piano qualifica come "una tantum" dovendosi con ciò intendere una quantità di ampliamento di cui è possibile usufruire con uno o più interventi.

Ritenuto pertanto necessario dirimere le questioni precedentemente evidenziate.

DETERMINA

PUNTO 1

AI FINI DELLA POSSIBILITA' DI QUALIFICARE L'INTERVENTO SIA COME ADDIZIONE VOLUMETRICA (ai sensi dell'art. 78 comma 1 let. G della LR 1/2005) SIA COME ADDIZIONE FUNZIONALE (ai sensi dell'art. 79 comma 2 let. d) punto 3 della LR 1/2005) DEVE ESSERE GARANTITA LA CONSERVAZIONE DELL'ESISTENTE SCATOLA MURARIA PERIMETRALE PORTANTE FUORI TERRA PER ALMENO TRE DEI QUATTRO LATI IDEALI DEL PERIMETRO FINO ALL'IMPOSTA DELLA COPERTURA. TALE SCATOLA MURARIA NON POTRA' ESSERE OGGETTO DI

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE NEPPURE PER FASI SUCCESSIVE E SE NE DOVRA' PERTANTO GARANTIRE IL MANTENIMENTO IN SITU E LA CONTINUITA' DELLA FUNZIONALITA' STATICA DA INTENDERSI COME ATTITUDINE DELLA STRUTTURA A PORTARE SE STESSA E GLI EVENTUALI CARICHI CUI ESSA E' GENERICAMENTE PREPOSTA A SOSTENERE.

PUNTO 2

AI FINI DELLA POSSIBILITA' DI QUALIFICARE L'INTERVENTO SIA COME ADDIZIONE VOLUMETRICA (ai sensi dell'art. 78 comma 1 let. g) SIA COME RISTRUTTUZIONE EDILIZIA (ai sensi dell'art. 79 comma 2) E' IN GENERALE AMMESSO, CON LO STESSO INTERVENTO, COMBINARE IL CAMBIO D'USO CON L'AMPLIAMENTO. IN QUESTI CASI RESTA FERMO L'OBBLIGO DI DOTARSI DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

PUNTO 3

AI FINI DELLA POSSIBILITA' DI QUALIFICARE L'INTERVENTO COME ADDIZIONE VOLUMETRICA (ai sensi dell'art. 78 comma 1 let. g) **OPPURE** COME ADDIZIONE FUNZIONALE (ai sensi dell'art. 79 comma 2 let. d) punto 3) RILEVA IL LIMITE DEL 20% DI INCREMENTO VOLUMETRICO, DOVENDOSI COMPUTARE IN TALE LIMITE TUTTI I VOLUMI OGGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE.

PUNTO 4

AI FINI DELLA POSSIBILITA' DI QUALIFICARE L'INTERVENTO COME RISTRUTTUZIONE EDILIZIA R2 (ai sensi dell'25 del Regolamento Urbanistico) L'AMPLIAMENTO DI 20 MQ AMMESSO DAL PIANO DEVE, CONTESTUALMENTE, VERIFICARE IL LIMITE DEL 20% DI AMPLIAMENTO DELLA VOLUMETRIA DELL'ESISTENTE FABBRICATO.

IL PREDETTO LIMITE NON E' DA INTENDERSI TASSATIVO NEL CASO IN CUI IL PIANO DENOMINI L'INTERVENTO COME RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA R3 MA NELLA SOSTANZA ATRIBUISCA UN AMPLIAMENTO UNA TANTUM DI 20 MQ CHE QUALORA RISULTI ECCEDENTE IL 20% DEL VOLUME ESISTENTE CONFIGURA, NECESSARIAMENTE, UN INTERVENTO DI ADDIZIONE VOLUMETRICA.

PUNTO 5

IN RELAZIONE ALLE SPECIFICHE LIMITAZIONI CHE IL R.U. PREVEDE ESPRESSAMENTE PER GLI INTEVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA, AGLI INTERVENTI DI ADDIZIONE VOLUMETRICA NON SI APPLICANO LE LIMITAZIONI ALL'ALTEZZA MASSIMA PREVISTE PER LA SOSTITUZIONE EDILIZIA

PUNTO 6

GLI INTERVENTI DI ADDIZIONE VOLUMETRICA NON **SONO** SOLO QUELLI DELL'ART. 41 POTENDO RIENTRARE IN TALE CATEGORIA DI INTERVENTI ANCHE ALTRI TIPI DI AMPLIAMENTO PURCHE' COMPATIBILI CON I PRINCIPI GENERALI CHE SI DERIVANO DALL'ART. 41.

PUNTO 8

PER QUANTO RIGUARDA GLI INTEVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA, PREMESSO CHE IN LINEA GENERALE L'INTERVENTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DELLE VOLUMETRIE COMPORTA LA VERIFICA DI TUTTE LE NORME DI DISTANZA ED ALTEZZA VIGENTI E PERTINENTI AL CASO, E'

COMUNQUE DA RITENERSI FATTA SALVA LA FACOLTA', PER GLI INTERESSATI DI CONSERVARE IN SITU LE PARTI DELL'EDIFICIO.
RESTA FERMO L'OBBLIGO CHE LE STRUTTURE PERIMETRALI CHE DEVONO ESSERE OGGETTO DI MANTENIMENTO SONO TUTTE QUELLE RICOMPRESE ALL'INTERNO DELLE FASCE TEORICHE DI INTERFERENZA RISPETTO ALLE QUALI SAREBBE PRESCRITTO L'ARRETRAMENTO.

IL DIRIGENTE DEL IV° SETTORE
Arch.Roberto Lucchesi