



Comune di Rimini	Sportello per l'Edilizia Residenziale e Produttiva Ufficio del Dirigente	Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini Tel. 0541 704885 URL: http://www.comune.rimini.it c.f.-p.iva 00304260409
-------------------------	---	--

Protocollo e data a piè pagina

- All' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini
ordine.rimini@ingpec.eu
 - All' Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini
oappc.rimini@archiworldpec.it
 - All' Ordine dei Geometri della Provincia di Rimini
collegio.rimini@geopec.it
 - All' Ordine dei Geologi Regione Emilia-Romagna
oger@pec.geologiemiariomagna.it
 - Al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati
collegiodirimini@pec.cnpi.it
 - Alla Federazione Regionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali dell'Emilia-Romagna
protocollo.odaf.forli-cesena-rimini@conafpec.it
 - Al Personale SUE
- e, p. c.** All' Assessore alla Mobilità, Programmazione e Gestione del Territorio, Demanio
Dott.ssa Roberta Frisoni

Oggetto: modalità applicative art. 7-ter L.R. 20/2000.

Con l'entrata in vigore del RUE avvenuta il 06/04/2016, il Comune di Rimini ha reso operative le possibilità edificatorie riconducibili all'art. 7-ter della L.R. 20/2000 che, come noto, ha introdotto la facoltà di consentire deroghe alle altezze e alle distanze, nonché premialità costruttive finalizzate al raggiungimento di obiettivi di interesse pubblico attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente secondo modalità e criteri stabiliti dallo strumento urbanistico locale.

In questa prima fase tuttavia, la molteplicità di interventi ammessi dalla legge regionale, consentendo di fatto il superamento di statutive norme statali, impone una serie di chiarimenti allo scopo di addivenire ad una puntuale applicazione normativa in coerenza coi criteri che ne hanno ispirato la portata.

Per le notevoli implicazioni edificatorie, anche di natura civilistica, merita un preciso approfondimento il contenuto del comma 3-bis del menzionato art. 7-ter, che introduce la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici esistenti allo scopo di riqualificare il patrimonio edilizio, perseguendo le note finalità di interesse pubblico richiamate al comma 2 dello stesso.



Comune di Rimini	Sportello per l'Edilizia Residenziale e Produttiva Ufficio del Dirigente	Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini Tel. 0541 704885 URL: http://www.comune.rimini.it c.f.-p.iva 00304260409
-------------------------	---	--

Più in specifico è evidente che, la generica accezione “...*gli edifici esistenti...possono essere demoliti e ricostruiti...*”, non identificandosi in una precisa modalità di intervento contempla la possibilità di operare sia attraverso la **ristrutturazione edilizia** (che consente la ricostruzione nel rispetto del volume esistente), sia come **nuova costruzione** (con cui la ricostruzione avviene invece nel rispetto della superficie ammessa dallo strumento urbanistico, alla quale aggiungere gli incentivi di premialità come più avanti indicato).

Va osservato che le due modalità operative sono accomunate dall'identica possibilità di derogare le distanze minime nonché le altezze massime previste dal RUE nei casi ordinari, in virtù di quanto concesso dallo stesso 7-ter e dall'art. 33 del RUE che ha integrato, agevolando ulteriormente, le distanze non normate dall'articolo sovraordinato.

In virtù di quanto esposto, riveste carattere fondamentale il sedime del fabbricato esistente, in rapporto al quale il legislatore regionale ha costituito una sorta di “zona franca” al cui interno in effetti è data possibilità di ricostruire un edificio in deroga alle prescrizioni sulle distanze minime da strada, dai confini e dai fabbricati frontistanti, anche riproponendolo di altezza superiore sia a quella esistente che a quella massima consentita nella zona.

Ai fini del rispetto delle distanze pertanto, l'applicazione congiunta del comma 3-bis dell'art. 7-ter e dell'art. 33 delle NTA del RUE, che regolano entrambi tale parametro da osservarsi nella ricostruzione del fabbricato, consentirà di operare nel modo seguente:

se realizzato interamente entro il sedime del fabbricato esistente:

- rispetto delle sole distanze disciplinate dal Codice Civile;

per le parti debordanti il sedime esistente:

- distanze dai confini: quelle disciplinate dal Codice Civile;
- distanze da strada: almeno ml. 3.00;
- distanze dai fabbricati frontistanti: quelle disciplinate dall'art. 9 del DM 1444/68.

Ai fini del rispetto della capacità edificatoria i due interventi invece differiscono sostanzialmente poiché, mentre attraverso la ristrutturazione edilizia l'imperativo vincolo del volume esistente non ne consente l'incremento (tenuto conto che comunque l'art. 23 del RUE permette all'interno dell'edificio ricostruito la realizzazione di tutta la superficie possibile, indipendentemente da quella precedente), gli interventi inquadrabili nella nuova costruzione, che in quanto tale è soggetta al limite della superficie massima edificabile consentita, potranno avvalersi anche dell'incremento premiante previsto dal comma 3-bis, che il RUE ha recepito per la riqualificazione degli ambiti abitativi, turistici, produttivi e agricoli, secondo criteri e modalità analoghi stabiliti agli artt. 51 (AUC_U), 57 (AUC_T), 67 (ASP), 76 (Territorio rurale), 82 (Aziende agricole).

Più precisamente, gli “incentivi volumetrici” di cui al comma 3-bis trovano diretta applicazione laddove ammessi dal RUE gli interventi di Demolizione e Ricostruzione e di Ampliamento, secondo due distinte forme di riqualificazione, che garantiscono percentuali di incremento tra loro sommabili come sotto indicato:

- perseguendo cumulativamente sull'intero fabbricato oggetto di intervento, l'adeguamento/miglioramento sismico, l'adeguamento alla normativa sulle barriere architettoniche e a quella igienico-sanitaria, per un aumento forfettario del 5% della superficie massima edificabile;



Comune di Rimini	Sportello per l'Edilizia Residenziale e Produttiva Ufficio del Dirigente	Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini Tel. 0541 704885 URL: http://www.comune.rimini.it c.f.-p.iva 00304260409
-------------------------	---	--

- perseguendo un significativo miglioramento dell'efficienza energetica dell'intero edificio, che il RUE ha identificato nelle opere rientranti nel "Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia", per una percentuale fino al 20% di incremento della superficie massima realizzabile, secondo le valutazioni espresse dall'Ufficio Energia sulla base degli interventi che il privato intenderà adottare in proposito.

Al riguardo, è opportuno sottolineare come la norma di RUE abbia inteso favorire l'ambito turistico nel quale, con esclusione di una limitata tipologia di edifici, la riqualificazione necessaria a permettere incrementi volumetrici coinvolge tutto l'edificato esistente, dato che gli interventi di Ampliamento o di Demolizione e Ricostruzione in questa porzione di territorio, non è rivolta agli edifici che rispettano un'indice edificatorio, ma sono ammessi (per tutti) in rapporto alla superficie esistente del fabbricato.

Dato atto che tutto l'articolato in parola è finalizzato alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, pare utile richiamare i contenuti dell'art. 8 del RUE, allo scopo di identificare quali edifici – in quanto esistenti - possano accedere ai benefici derogatori della norma:

"Art. 8 - Costruzioni esistenti

1. Per costruzione (edificio, fabbricato o corpo di fabbrica in genere), esistente o preesistente, si intende qualsiasi costruzione, (e relativi parametri edilizi e tipo d'uso) in essere alla data di adozione del RUE, legittimata o legittimabile con titolo abilitativo (anche in sanatoria) rilasciato precedentemente o anche successivamente alla data di adozione delle presenti norme.

...

4. Inoltre ai fini dell'applicazione del RUE, per edificio preesistente si intende anche un edificio parzialmente crollato, purché sia ancora individuabile nella sua tipologia e sagoma planivolumetrica. In difetto di questi elementi, l'edificio si considererà non esistente."

Inoltre, è condivisibile la possibilità di avvalersi delle presenti disposizioni anche in sanatoria, a condizione che il fabbricato originario fosse esistente alla data di adozione del RUE e che il rifacimento soddisfi tutte le condizioni richieste secondo l'apparato normativo vigente al momento della presentazione dell'istanza.

Infine si sottolinea l'inapplicabilità di tale norma congiuntamente a quanto prescritto dalla DGR n. 967/15 in tema di riqualificazione energetica, che deve considerarsi norma autonoma e alternativa ai disposti di cui sopra.

Si provvederà a dare pubblicità alla presente attraverso gli opportuni siti web.

Cordiali saluti.

Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia
Ing. Carlo Mario Piacquadio
(Documento firmato digitalmente)