

RELATORI:

Ing. Carlo Mario Piacquadio – Capo Dipartimento Pianificazione e Gestione Territoriale

Dott.ssa Elisabetta Righetti – Responsabile U.O. Servizi giuridico/amministrativi edilizia

Arch. Moreno Rossi – Responsabile U.O. Condono, agibilità e centro storico

Arch. Isabella Migliarini – Responsabile U.O. Edilizia residenziale e produttiva



Parte prima: "Classificazione degli interventi, Decreto salva casa"

Relatore: Dott.ssa Elisabetta Righetti

Responsabile U.O. Servizi giuridico/amministrativi edilizia

Classificare un intervento edilizio significa imputargli una qualificazione giuridica.

L'attività di qualificazione giuridica di un intervento ha la specifica funzione di imputare alle opere che intendono realizzarsi una precisa e specifica categoria tra quelle elencate all'art 3 DPR 380/01, norma quest'ultima, valutata a più riprese (es Corte Cost n. 309/2011) quale disposizione di principio non passibile di essere modificata né dalle Leggi regionali, né dalle disposizioni normative Comunali.

E' peraltro lo stesso art 3 co 2 DPR 380/01 ha statuire che "*Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi*".

Ne consegue che qualora le definizioni eventualmente indicate negli strumenti di pianificazione non coincidano con la denominazione data dall'articolo precitato, l'intervento dovrà essere comunque ricondotto ad una delle tipologie previste dall'art 3 DPR 380/01

Esempio

l'art 24 Rue definisce l'intervento di DR specificando che trattasi di interventi di nuova costruzione eccedente la definizione di Ristrutturazione Edilizia (RE) conservativa e ricostruttiva, anche con ampliamento volumetrico premiale di cui all'art. 6 bis, comportante la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione di uno o più fabbricati, nel rispetto di tutti i parametri edilizi.

Quindi la valutazione della conformità urbanistico-edilizia dell'intervento, il titolo edilizio con cui può essere realizzato, l'onerosità andrà rapportata alla Nuova costruzione

L’operazione che deve compiere chi classifica un intervento è duplice:

1) di carattere obiettivo, di rilevazione ed accentramento degli elementi descrittivi e progettuali dell’intervento;

2) di carattere valutativo, con riferimento alle caratteristiche fisiche, strutturali e funzionali dell’intervento progettato; il tutto con un apprezzamento di insieme di carattere oggettivo e teleologico delle singole opere rappresentate, senza operare artificiosi frazionamenti, ovvero senza considerare autonomamente i segmenti dell’unitario intervento.

Dalla qualificazione tecnico giuridica dell'intervento dipendono:

la conformità urbanistico edilizia dello stesso;

la scelta del titolo idoneo in base a cui realizzarlo;

la debenza o meno del contributo di costruzione nei suoi componenti;

in ordine all'attività repressiva, l'individuazione dell'iter sanzionatorio da attivare.

Come si deve procedere?

Analisi della preesistenza

Analisi degli interventi progettuali

Qualificazione dell'intervento edilizio

Verifica della conformità urbanistico-edilizia e della conformità all'ulteriore normativa incidente sull'edilizia

Scelta del titolo edilizio corretto

Verifica dell'onerosità

Come deve essere compiuta l'analisi degli interventi progettuali e la qualificazione delle opere

Nell'ottica della corretta qualificazione giuridica delle opere, è necessario considerare non solo l'incremento dei parametri edilizi generati dal progetto o dall'intervento già effettuato oggetto di sanatoria/ procedimento repressivo, ma **la consistenza complessiva dell'intervento stesso e le sue caratteristiche distintive in rapporto al contesto preesistente**, sulla cui base apprezzare l'entità della trasformazione edilizia perseguita e il correlato impatto urbanistico.

Questa è la ragione per cui la giurisprudenza amministrativa è granitica nel ritenere che l'analisi dell'intervento debba **aver riguardo alla totalità del stesso**

La valutazione di un abuso edilizio, così come di un intervento in progetto, presuppone una **visione complessiva e non atomistica** delle opere realizzate con la conseguenza che **non è possibile scomporne una parte per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria od ad un titolo abilitativo piuttosto che un altro**, in quanto l'impatto sull'assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante considerato, ma dall'insieme delle opere e nelle reciproche interazioni.

Questo vuol dire, spiegano i giudici, che l'amministrazione comunale, così come il progettista incaricato, non si può concentrare su un singolo abuso od intervento in progetto, ma dovrà valutare le caratteristiche nuovamente conferite all'immobile.

"*Non è pertanto possibile scomporne una parte dell'intervento per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria od ad un determinato titolo edilizio, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva* ***non da ciascun intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni***." (Consiglio di Stato, Sezione IV, Sentenza n. 2857/2025)

Risvolti di questo principio nella pratica

Questo concetto di complessività deve essere utilizzato anche per le sanatorie edilizie presentate ex art 36 DPR 380/01 anche dopo il Decreto salva casa

La norma infatti è stata variata nell'oggetto e riguarda le condizioni di sanatoria degli interventi di **nuova costruzione in assenza o totale difformità da permesso di costruire.**

E' previsto in questi casi che le opere oggetto di sanatoria debbano soddisfare il requisito della doppia conformità.

Per questi casi permane l'obbligo di valutazione degli interventi oggetto di istanza di sanatoria ex art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 complessiva e globale, non potendosi ammettere la parcellizzazione degli abusi ai fini della loro regolarizzazione poiché la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere il nesso funzionale che li lega e, in definitiva, l'effettiva portata dell'operazione (cfr. TAR Campania, Napoli, Sez. VII, 31.01.20 n. 461).

Deve pertanto escludersi "*l'ammissibilità di sanatorie parziali o condizionate di opere abusive che abbiano dato luogo a un intervento unitario, giacché l'art. 36 cit. ha riguardo, appunto, all'intervento abusivo nella sua interezza e non alla singola opera abusiva. In tale evenienza, pertanto, l'interessato è tenuto a scegliere tra l'integrale ripristino dello stato dei luoghi, mediante la demolizione e rimozione di tutte le opere accertate come abusive dall'amministrazione competente, ovvero la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità riferita alla totalità dell'intervento abuso*" (per tutte, da ultimo cfr. Cons. Stato, sez. VI, 8 settembre 2021, n. 6235; T.A.R. Lombardia, Milano, sez. IV, 25 gennaio 2025, n. 227).

Parzialmente diversa la situazione in caso di art **36 bis DPR 380/01** in cui è previsto che

"co 2. Il permesso presentato ai sensi del comma 1 può essere rilasciato dallo sportello unico per l'edilizia di cui all'articolo 5, comma 4-bis, **subordinatamente alla preventiva attuazione, entro il termine assegnato dallo sportello unico, degli interventi di cui al secondo periodo.** In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo sportello unico **può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo**. Per le segnalazioni certificate di inizio attività presentate ai sensi del comma 1, lo sportello unico individua tra gli interventi di cui al secondo periodo le misure da prescrivere ai sensi dell'art 19 co 3 secondo, terzo e quarto periodo L241/90 che costituiscono condizioni per la formazione del titolo. "

Nel caso di sanatorie ex art 36 bis DPR 380/01, **fermo l'obbligo di rappresentare l'effettiva consistenza dello stato dei luoghi**, al fine di sanare gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire od in assenza/difformità dalla SCIA, **la qualifica dell'intervento edilizio dovrà essere effettuata solo per le opere oggetto di effettiva sanatoria, non considerando le opere da rimuovere.**

Va rammentato che la mancata ottemperanza al termine impartito dallo SUE per eseguire gli interventi di ripristino comporta il diniego della sanatoria.

In questo caso tutte le opere (quelle potenzialmente sanabili e quelle non sanabili) saranno oggetto dell'iter repressivo previsto in relazione alla loro qualifica complessiva.

Tornando al concetto di valutazione complessiva degli interventi, secondo la giurisprudenza del Consiglio di Stato (Consiglio di Stato, Sezione VI, 12 dicembre 2023, n 10726), l'opera abusiva deve essere identificata con riferimento all'unitarietà degli interventi, **anche se realizzati progressivamente e in epoche diverse**, essendo altresì irrilevante

1) la suddivisione in più unità abitative

2)la presentazione di istanze di condono separate ove imputabili ad un unico centro di interessi.

Nel verificare l'unitarietà o la pluralità degli interventi edilizi, **non può tenersi conto del solo profilo strutturale, afferente alle tecniche costruttive del singolo manufatto, ma deve prendersi in esame anche l'elemento funzionale, al fine di verificare se le varie opere, pur strutturalmente separate, siano, tuttavia, strumentali al perseguimento del medesimo scopo pratico** (cfr., ex multis: Consiglio di Stato, sez. VI, 8 febbraio 2022, n. 883; sez. VI, 8 settembre 2021, n. 6235; sez. VI, 1 marzo 2019, n.1434).

In proposito il Consiglio di Stato (rif sentenza del 06/03/2024, n. 2208) ha affermato che la valutazione unitaria del complesso delle opere non dipende dalla circostanza che le stesse siano o meno realizzate contestualmente, ben potendo i manufatti essere considerati unitariamente anche quando vengono posti in essere per addizione.

Né la circostanza che potenzialmente possano essere di fatto impiegate per scopi distinti assume un qualche rilievo, dal momento che in sede edilizia **la valutazione unitaria delle opere dipende**:

- dalla loro collocazione,

- dall'appartenenza allo stesso soggetto,

- nonché dalla destinazione comune dei manufatti, ponderazione quest'ultima da farsi in astratto.

Questione pratica

Cosa succede se il legislatore interviene a disciplinare diversamente uno specifico intervento edilizio

Per la costante giurisprudenza nei procedimenti amministrativi la corretta applicazione del principio *tempus regit actum* comporta che l**a pubblica amministrazione deve considerare anche le modifiche normative intervenute durante il procedimento, non potendo considerare l'assetto normativo cristallizzato in via definitiva alla data dell'atto che vi ha dato avvio. (T.A.R. Toscana, Sezione III, 1 luglio 2025 , n 1244)**

Ne consegue che la legittimità del provvedimento adottato al termine di un procedimento avviato ad istanza di parte deve essere valutata con riferimento alla disciplina vigente al tempo in cui lo stesso è stato adottato, e non al tempo della presentazione della domanda da parte del privato, dovendo ogni atto del procedimento amministrativo essere regolato dalla legge del tempo in cui è emanato in dipendenza della circostanza che lo jus superveniens reca sempre una diversa valutazione degli interessi pubblici.

Il succitato principio si completa con il presupposto di diritto secondo cui, **fintantoché l'amministrazione non ha approvato il provvedimento definitivo, il privato richiedente non è titolare di una situazione sostanziale consolidata meritevole di tutela sotto il profilo del legittimo affidamento, ma di una mera aspettativa** (così C.d.S., Sez. IV, 24 ottobre 2022, n. 9045; nello stesso senso C.d.S., Sez. II, 18 dicembre 2023, n. 10920; id., 4 gennaio 2023, n. 127; Sez. IV, 8 maggio 2023, n. 4596; id., 16 novembre 2020, n. 7052; Sez. III, 29 aprile 2019, n. 2768; Sez. V, 18 marzo 2019, n. 1733; id., 10 aprile 2018, n. 2171). (Consiglio di Stato, VII Sezione, sentenza del 4 settembre 2024, nr. 7422).

Quindi la normativa di riferimento è quella vigente al momento di conclusione del procedimento di verifica del titolo edilizio.

Problematiche legate all'evoluzione della normativa ed alle modifiche delle categorie d'intervento

es. modifica ed estensione della definizione di ristrutturazione edilizia

Art. 3 co 1 lett d) DPR 380/01

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli 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. li 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; ormativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione 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. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi ((degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142)) del medesimo codice, 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;

La nozione di ristrutturazione demolitoria contenuta nel DPR 380/01, trova origine nell'interpretazione data dalla giurisprudenza amministrativa al disposto di cui all'art 31 della L. n. 47/1978 - secondo cui erano interventi di ristrutturazione edilizia "*quelli 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti*"

Nel corso del tempo vi è stato il graduale **abbandono del concetto di "fedeltà"** della ricostruzione che consentiva di mantenere la ristrutturazione edilizia quale tipologia di intervento edilizio di recupero presupponendo la preesistenza e la conservazione di un edificio da rinnovare o modernizzare. Il tratto distintivo della ristrutturazione edilizia era costituito dall'esistenza, tra l'edificio preesistente all'intervento e l'edificio risultante dall'intervento, di una relazione di continuità, tale da essere **percepita esternamente** e da giustificare l'affermazione secondo cui l'edificio preesistente continuasse ad esistere anche dopo l'intervento di ristrutturazione (Cons. Stato, Sez. VI, n. 2294 del 7 maggio 2015).

La demolizione e la ricostruzione, dovevano avvenire in un unico contesto, senza soluzione di continuità. La ricostruzione doveva essere già programmata al momento della demolizione/crollo spontaneo, dell'edificio da ricostruire.

La modifica legislativa di cui all'art. 30, comma 1, lett. a) del D.L. n. 69/2013 ha inciso proprio su questo punto, modificando l'art. 3,comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, **risolvendo la continuità tra esistente e ricostruito** necessaria in precedenza e ponendo la condizione che **la consistenza dell'immobile sia documentalmente comprovata** (art. 9 bis DPR 380/01).

In definitiva e limitatamente all'oggetto di discussione, l'art. 3,comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 include tuttora, nella ristrutturazione edilizia tre tipologie di demolizione e ricostruzione:

- (i) una connotata dalla unicità del contesto "temporale" di realizzazione dei vari interventi, con rispetto della volumetria preesistente;

- (ii) l'altra caratterizzata, all'opposto, dal fatto che la ricostruzione/ripristino risulta indipendente dalla demolizione, con possibilità di realizzare i due interventi anche a distanza di tempo, ma anche in questo caso con la necessità di rispettare la "preesistente consistenza";

- (iii) da ultimo la demolizione seguita da ricostruzione in zone tutelate, connotata dal rispetto della "preesistente consistenza" indipendentemente dalla contestualità, o meno, dei due interventi, con la precisazione che a partire dalle modifiche introdotte nel 2020 il legislatore ha richiesto, in tal caso, il rispetto di "sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria", cioè una ricostruzione assolutamente "fedele" all'edificio preesistente.

La norma non pone un limite temporale di operatività pertanto può essere posto in dubbio che si possa ricostruire oggi un edificio demolito ormai da decenni, definendo tale intervento quale ristrutturazione edilizia con tutto ciò che ne consegue in termini di titolo abilitativo, contributo di costruzione, disciplina urbanistico-edilizia locale applicabile al caso concreto

Per la risoluzione di tale dubbio vanno evidenziati due orientamenti giurisprudenziali che danno due risposte differenti alla domanda se la nuova tipologia di ristrutturazione edilizia si applichi **solo se i fatti (demolizione/crollo) siano avvenuti successivamente alla modifica del concetto di RE.**

Primo orientamento SI'

CDS SEZ VI n 616/2013

Il Consiglio di Stato ha poi chiarito questi ulteriori e rilevanti elementi:

1. la disposizione introdotta dall' art. 30 DL 69/2013, secondo quanto previsto dal comma 6, trova applicazione dalla data di entrata in vigore della Legge di conversione (L. 9 agosto 2013 n 98 GU 20/08/2013 n. 194);

2. **rispetto al punto precedente ne consegue che la nuova fattispecie di ristrutturazione trova attuazione solo se i fatti che ne sono presupposto (demolizione/crollo) sono avvenuti dopo la sua entrata in vigore;**

3. nei casi concreti trova poi applicazione la normativa entrata in vigore successivamente alla demolizione/crollo che eventualmente precluda la realizzazione di nuove costruzioni o nuovi volume

Fintanto che l'interessato non manifesti l'intenzione di procedere alla ricostruzione nella realtà fisica, il fabbricato non esiste più e quindi non può essere percepito come entità "virtualmente" ancora presente, conseguendone che le norme che, a vario titolo (urbanistiche, tutela del paesaggio, etc.etc.) intervengano dopo la demolizione o il crollo dell'edificio, disciplinando l'uso del suolo in modo che la realizzazione di nuove costruzioni o di nuovi volumi non sia più consentita, devono ritenersi opponibili al proprietario, e quindi preclusive anche di interventi di ristrutturazione nel senso che qui si sta considerando, trattandosi di norme che legittimamente sono partite dalla considerazione del fondo come sgombro dai volumi che si intendono ricostruire, e sulla base di tale considerazione hanno espresso una scelta.

In merito a quest'ultimo punto, il Consiglio di Stato dà pertanto rilievo al fatto che la tipologia di ristrutturazione che qui si sta considerando, in cui il legame di continuità tra l'edificio preesistente e quello ricostruito è fittizio, poiché frutto di una scelta assunta a posteriori, implica che la volumetria rinveniente dalla demolizione o dal crollo di un edificio si estingue, salvo "rivivere" nel momento in cui il privato manifesta concretamente, con la presentazione del titolo edilizio, l'intenzione di utilizzarla nuovamente.

Nella sostanza l'intervento integra una "nuova costruzione" e l'inclusione di esso tra i casi di ristrutturazione edilizia incide unicamente sul regime autorizzativo, potendo essere assentito con SCIA, e sul calcolo degli oneri collegati all'intervento.

Sempre secondo il Consiglio di Stato all'atto della sopravvenienza di nuove norme che precludano sul fondo la realizzazione di nuove costruzioni o di nuovi volumi, gli interventi di ristrutturazione in parola devono ritenersi preclusi, salvo che non siano specificamente fatti salvi dalle nuove norme, non potendo a tal fine considerarsi sufficiente il generico riferimento alla possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia.

Secondo orientamento NO

CDS sez IV 7594/2025

In questo caso il Consiglio di Stato ritiene che l'interpretazione ermeneutica del primo orientamento non possa essere condivisa, in quanto l'art. 30 del d.l. n. 69 del 2013 (che ha modificato l'art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. n. 380 del 2001) **non si applica necessariamente agli edifici crollati o demoliti in epoca successiva alla entrata in vigore della norma.**

Come precisato anche dalla Corte di Cassazione (cfr. Sezioni Unite 28 gennaio 2021, n. 2061) la "*retroattività normativa, infatti, è da apprezzarsi come sussistente allorquando una disposizione di legge introduca, sulla base di una nuova qualificazione giuridica di fatti e rapporti già assoggettati all'imperio di una legge precedente, una nuova disciplina degli effetti che si sono già esauriti sotto la legge precedente, ovvero una nuova disciplina di tutti gli effetti di un rapporto posto in essere prima dell'entrata in vigore della nuova norma, senza distinzione tra effetti verificatisi anteriormente o posteriormente alla nuova disposizione, pur essendo possibile separare ontologicamente gli uni dagli altri e non sussistendo tra i medesimi un rapporto di inerenza o dipendenza.* ***Non è dato, invece, ravvisare la retroattività di una norma allorché essa disciplini status, situazioni e rapporti che, pur costituendo lato sensu effetti di un pregresso fatto generatore (previsti e considerati nel quadro di una diversa normazione), siano distinti ontologicamente e funzionalmente (indipendentemente dal loro collegamento con detto fatto generatore), in quanto suscettibili di una nuova regolamentazione mediante l'esercizio di poteri e facoltà non consumati sotto la precedente disciplina***".

Nel caso di specie, **la norma è intervenuta sulla qualificazione di un intervento edilizio, quello di ristrutturazione edilizia, applicabile a tutte le condotte, facoltà e poteri che non si sono ancora consumati integralmente sotto la precedente disciplina.**

Ne consegue che la norma si applicherà sia agli edifici (già) crollati o demoliti alla data di entrata in vigore della norma, sia a quelli crollati o demoliti successivamente all'entrata in vigore della norma medesima, sempre che, dopo l'entrata in vigore di quest'ultima, vengano posti in essere gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

Ciò che conta è che **l'intervento di ripristino dell'edificio avvenga dopo l'entrata in vigore della norma**, restando irrilevante la circostanza che riguardi edifici "eventualmente [già] crollati o demoliti".

La ratio dell'intervento normativo del 2013 è, del resto, quella di allargare l'ambito applicativo della nozione di ristrutturazione edilizia, ricomprendendovi tutti gli interventi di ripristino di edifici o parti di essi:

a) già crollati o demoliti all'atto dell'entrata in vigore della norma;

b) crollati o demoliti successivamente all'entrata in vigore della norma;

c) non necessariamente crollati o demoliti.

in buona sostanza, il rilascio di un titolo edilizio per procedere alla ristrutturazione è subordinato alla possibilità di individuare, in maniera pressoché certa, l'esatta cubatura e sagoma d'ingombro del fabbricato su cui intervenire; solo se è chiara la base di partenza, è possibile discutere l'entità e la qualità delle modifiche apportabili (Cons. Stato, Sez. V, 3 aprile 2000, n. 1906).

Art 8 co 3 RUE

"3. Inoltre, ai fini dell'applicazione del RUE, per edificio preesistente si intende anche un edificio (a suo tempo ultimato) parzialmente crollato o demolito per esigenze di sicurezza, del quale, alla data del 29/03/2011, siano ancora in essere almeno il 50% delle murature perimetrali e purché sia ancora individuabile in loco o dimostrabile documentalmente la sagoma planivolumetrica da ricostruire. In difetto di questi elementi, l'edificio si considererà non esistente. Le opere di ricostruzione e rispristino del fabbricato costituiscono un intervento di Ristrutturazione Edilizia e, successivamente al 29-03- 2011, possono comprendere anche l'intero fabbricato, nonché gli interventi ammissibili nei diversi ambiti. Non sono ripristinabili le parziali o integrali demolizioni realizzate con specifico titolo abilitativo scaduto o con l'avvenuta ultimazione dei lavori "

Possibilità dell'Amministrazione di limitare la realizzazione di alcuni interventi
Distinzione tra qualifica/conformità

CDS sez VI 7594/2024

"*Ad oggi, la nuova definizione consente di porre in essere interventi di ristrutturazione edilizia anche sui ruderi, a condizione che il proprietario sia in grado di dimostrarne la consistenza originaria.*

Ciò non implica, però, che i ruderi siano suscettibili di ricostruzione a prescindere dalle previsioni della disciplina urbanistica di zona né fa venir meno la potestà del pianificatore di operare scelte che, alla luce del peculiare contesto territoriale dell'area di protezione, escludono interventi volti al ricupero di strutture edilizie ormai non più riconoscibili.

*Infatti, mentre il legislatore ha operato sul piano definitorio generale, dilatando la categoria della ristrutturazione edilizia, la disciplina dell'Ente Parco, che si colloca su un piano del tutto diverso, s****eleziona gli interventi ammissibili avendo riguardo, non alla loro qualificazione giuridica (ristrutturazione o nuova costruzione), ma all'entità della struttura muraria "superstite****".*

Tale selezione costituisce frutto di una precisa scelta intesa alla conservazione delle caratteristiche paesaggistiche del territorio protetto, in coerenza con le finalità statutarie dell'Ente Parco, cui non può essere opposto il sopravvenuto ampliamento in termini generali dei confini della ristrutturazione edilizia. Una precisa scelta intesa alla conservazione delle caratteristiche paesaggistiche del territorio protetto, in coerenza con le finalità statutarie dell'Ente Parco, cui non può essere opposto il sopravvenuto ampliamento in termini generali dei confini della ristrutturazione edilizia."

Ulteriore elemento da tenere in considerazione nella qualifica dell'intervento è l'evoluzione normativa come il passaggio da un'attività prima soggetta a titolo e poi liberalizzata

Es VEPA b-bis) gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;

Con particolare riferimento alle vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA), la novella estende la possibilità di realizzarle ed installarle, nel rispetto di determinate condizioni, non solo su balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o su logge rientranti all'interno dell'edificio ma anche su porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche.

voci n. 37 e 39 dell'Allegato A del Regolamento Edilizio Tipo.

- con il termine loggia (o loggiato) si intende "l'elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni".

- con il termine porticato (o portico) si intende "l'elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio".

Oltre la definizione normativa occorre avere riguardo anche all'evoluzione della giurisprudenza amministrativa.

Per quanto riguarda la presentazione dei titoli edilizi si ha normalmente riguardo solo a quanto statuito dalla giurisprudenza amministrativa, tuttavia non va sottaciuta anche l'importanza delle pronunce della giurisprudenza civile e penale.

A chi spetta la qualificazione dell'intervento?

Per definire a chi spetti qualificare giuridicamente un intervento occorre analizzare il quadro normativo di riferimento e l'interpretazione data dalla giurisprudenza in merito.

Partendo da quest'ultima è stato statuito che l'amministrazione comunale detiene un generale potere di controllo dell'attività edilizia (art 27 DPR 380/01) per cui è tenuta a pronunciarsi in relazione alla specifica richiesta di titolo edilizio presentata dal privato, sulla base della natura giuridica che il medesimo attribuisce all'intervento, non avendo la possibilità di riqualificare in termini autonomi la domanda e rilasciare un titolo diverso da quello richiesto ovvero relativo a un'attività edilizia diversamente qualificata.

Peraltro, l'individuazione di una precisa e specifica categoria di intervento edilizio, come si diceva poco sopra non rappresenta un'operazione teorica sganciata dalla realtà dell'attività costruttiva e dal suo impatto sul territorio, ma è un'operazione preliminare sostanziale su cui si poggiano le valutazioni del privato in ordine all'ammissibilità della trasformazione proposta, alle caratteristiche che la stessa può legittimamente assumere e ai suoi limiti, oltre che ai costi (in termini di contributi e oneri) dell'attività edilizia. (TAR Lombardia 1133/2025)



Parte seconda: "Tipologie di intervento: MS, RRC. Normativa del Centro storico e degli edifici tutelati"

Relatore: Arch. Moreno Rossi

Responsabile U.O. Condono, agibilità e centro storico

La **classificazione** degli **interventi edilizi** è data dall'art. 3 del Testo Unico per l'Edilizia (DPR 380/01).

La normativa li suddivide in interventi di:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. restauro e di risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia
5. nuova costruzione
6. ristrutturazione urbanistica

Gli interventi edilizi sono classificati da 1 a 6 in **ordine di "peso"**, da quello considerato più leggero a quello considerato più pesante.

Queste definizioni prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

Salendo nell'elenco, aumenta l'impatto e l'entità dei lavori (tempi, costi e impiego di uomini e mezzi) e, di conseguenza, anche l'autorizzazione necessaria (o titolo abilitativo) e le relative ammende o pene in caso di contravvenzione alle norme (una ristrutturazione edilizia "pesante" o nuova costruzione, realizzata in assenza di titolo edilizio è sottoposta a regime sanzionatorio penale; le manutenzioni, restauro o ristrutturazioni leggere posso incorrere, al limite, a sanzioni amministrative).

A ciascuno di questi interventi (ad esclusione della manutenzione ordinaria), corrisponde un **titolo edilizio** da dover richiedere al Comune:

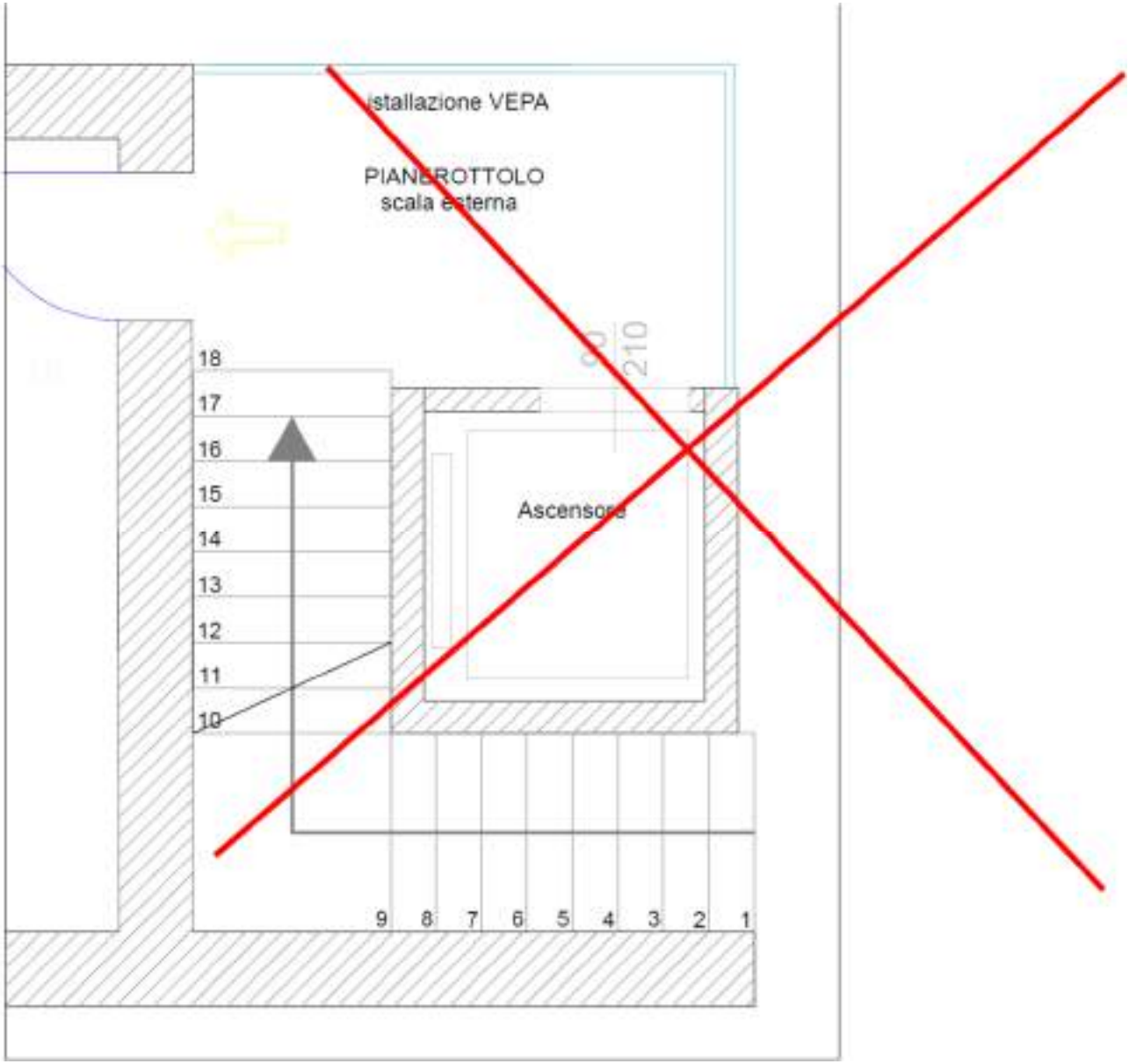
Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA),

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA),

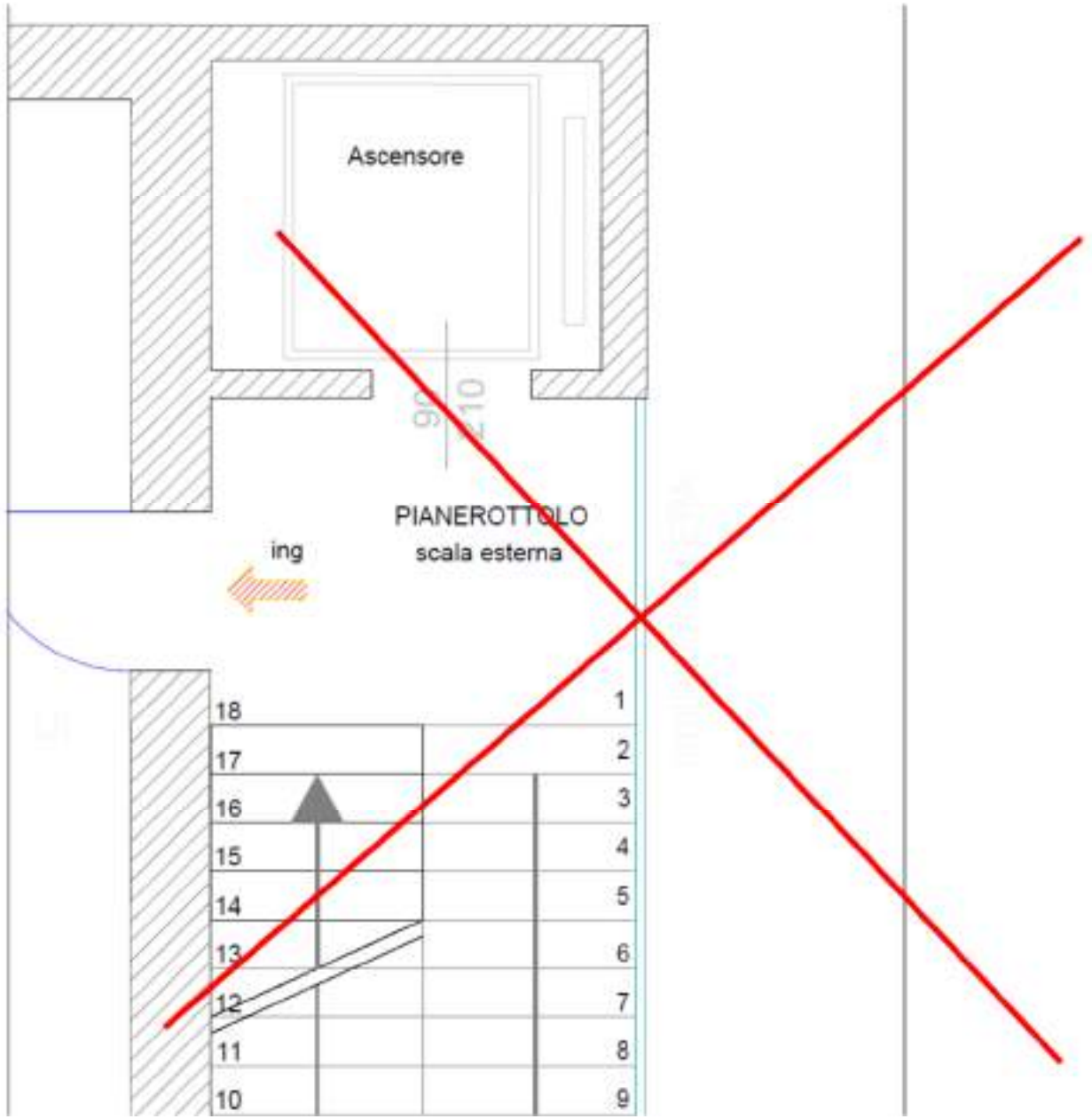
Permesso di costruire (PdC).


Titoli abilitativi
D.P.R. 380/2001
1
Edilizia
libera
Art. 6
2
CILA
Comunicazione inizio lavori asseverata
Art. 6-bis
3
PdC
Permesso di costruire
Art. 10
4
SCIA
Segnalazione certificata di inizio attività
Art. 22
5
SUPERSCIA
SCIA alternativa al PdC
Art. 23
BibLus

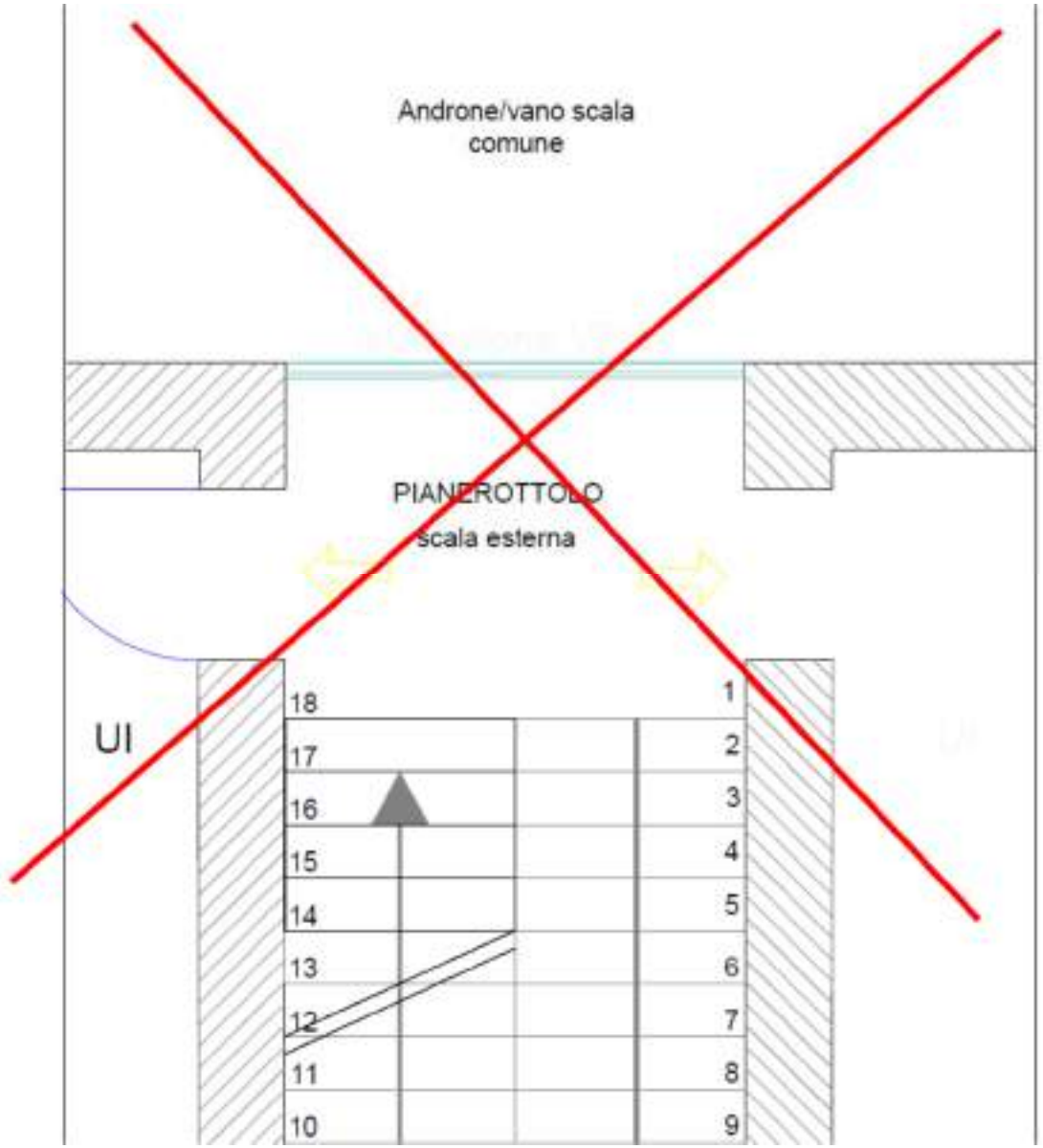
ESEMPI VEPA – art. 6, comma 1, lettera b-bis D.P.R. 380/01



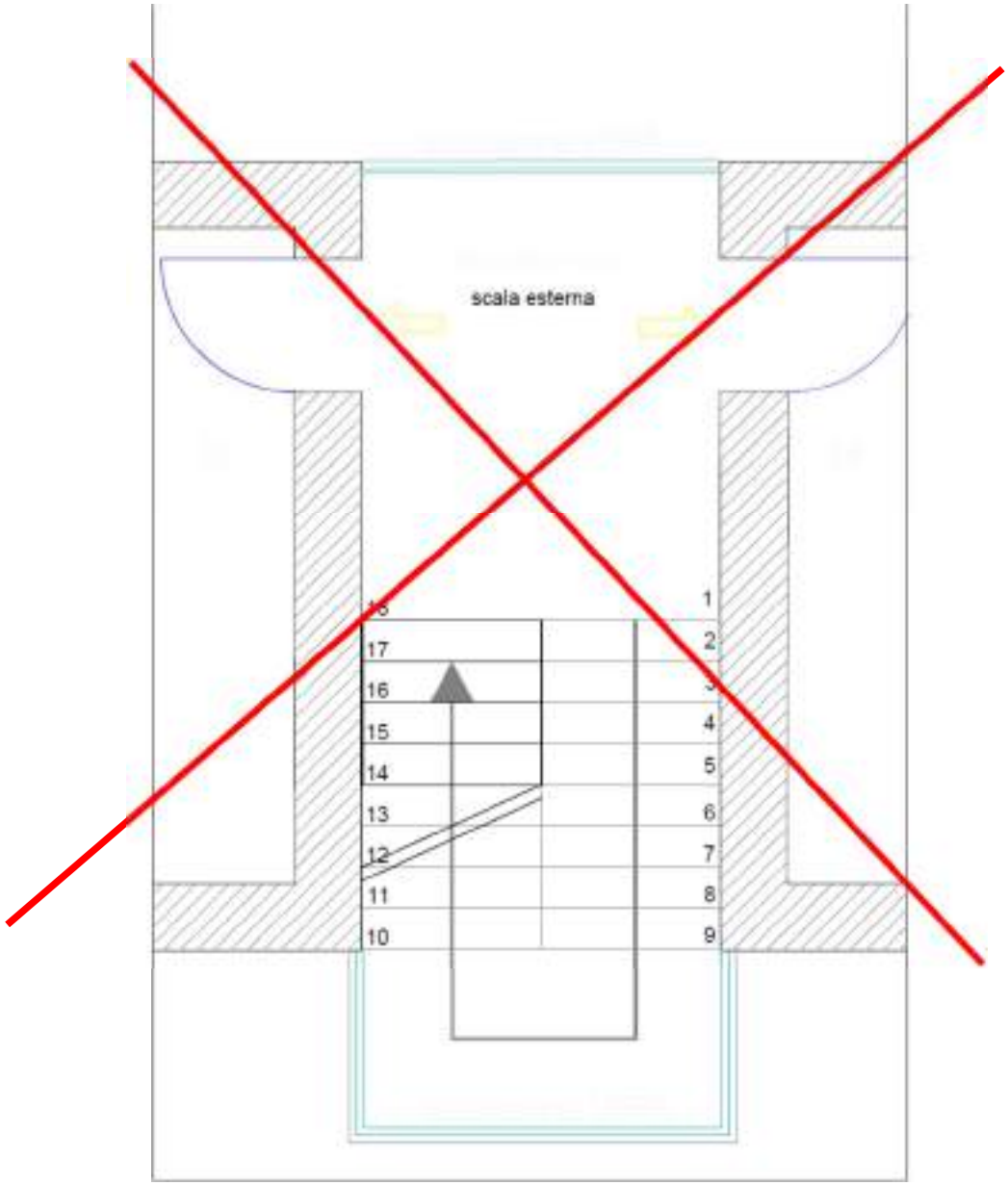
ESEMPI VEPA – art. 6, comma 1, lettera b-bis D.P.R. 380/01



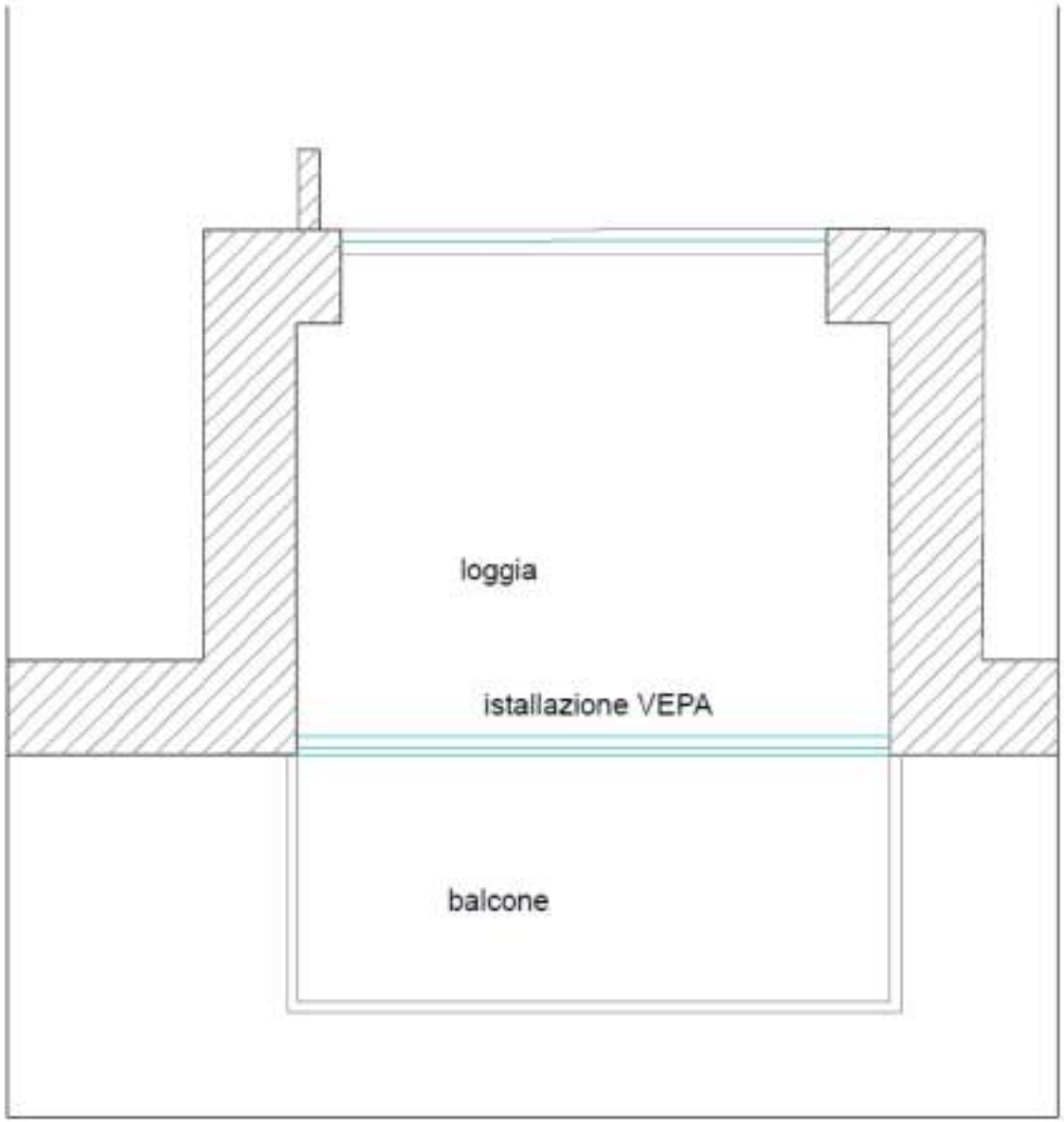
ESEMPI VEPA – art. 6, comma 1, lettera b-bis D.P.R. 380/01



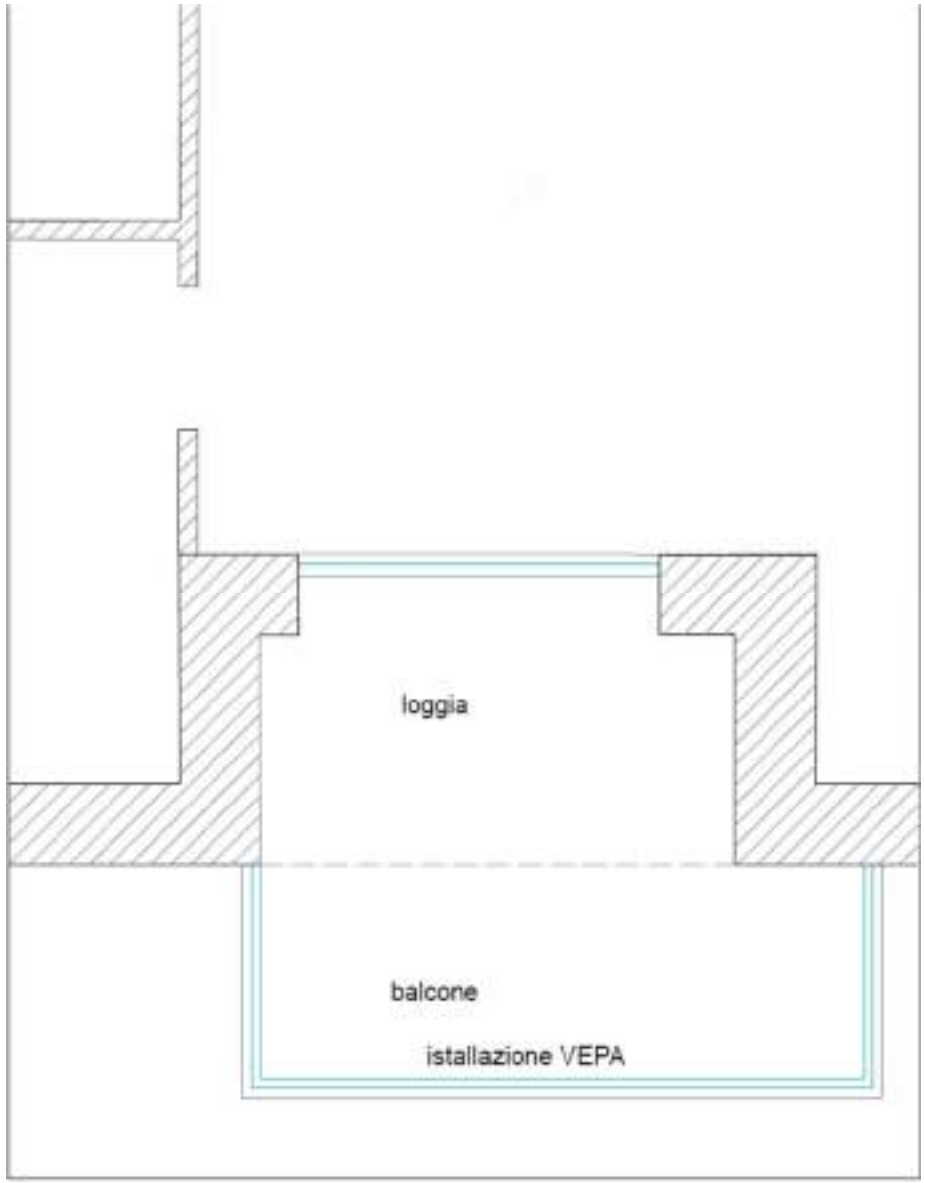
ESEMPI VEPA – art. 6, comma 1, lettera b-bis D.P.R. 380/01



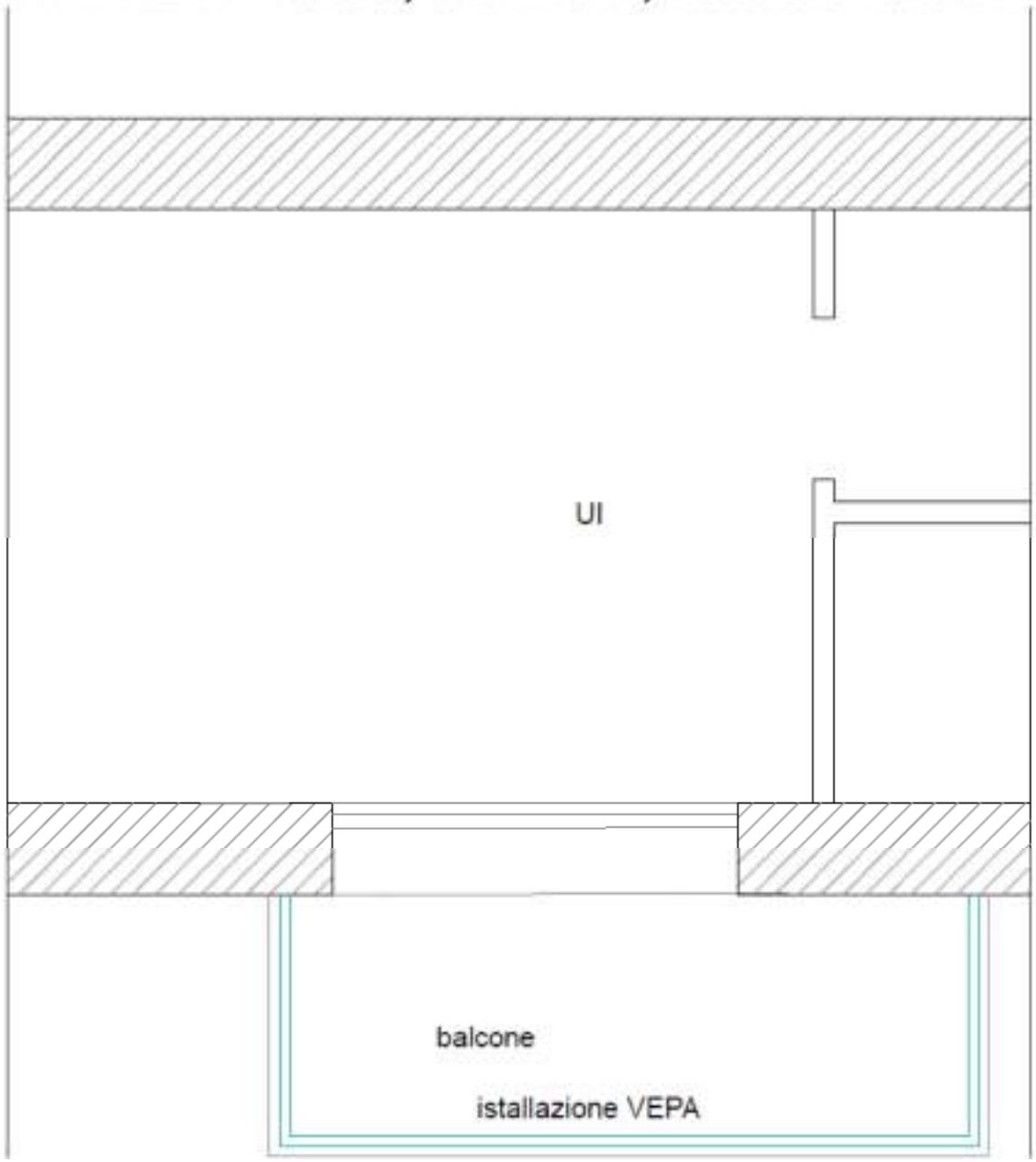
ESEMPI VEPA – art. 6, comma 1, lettera b-bis D.P.R. 380/01

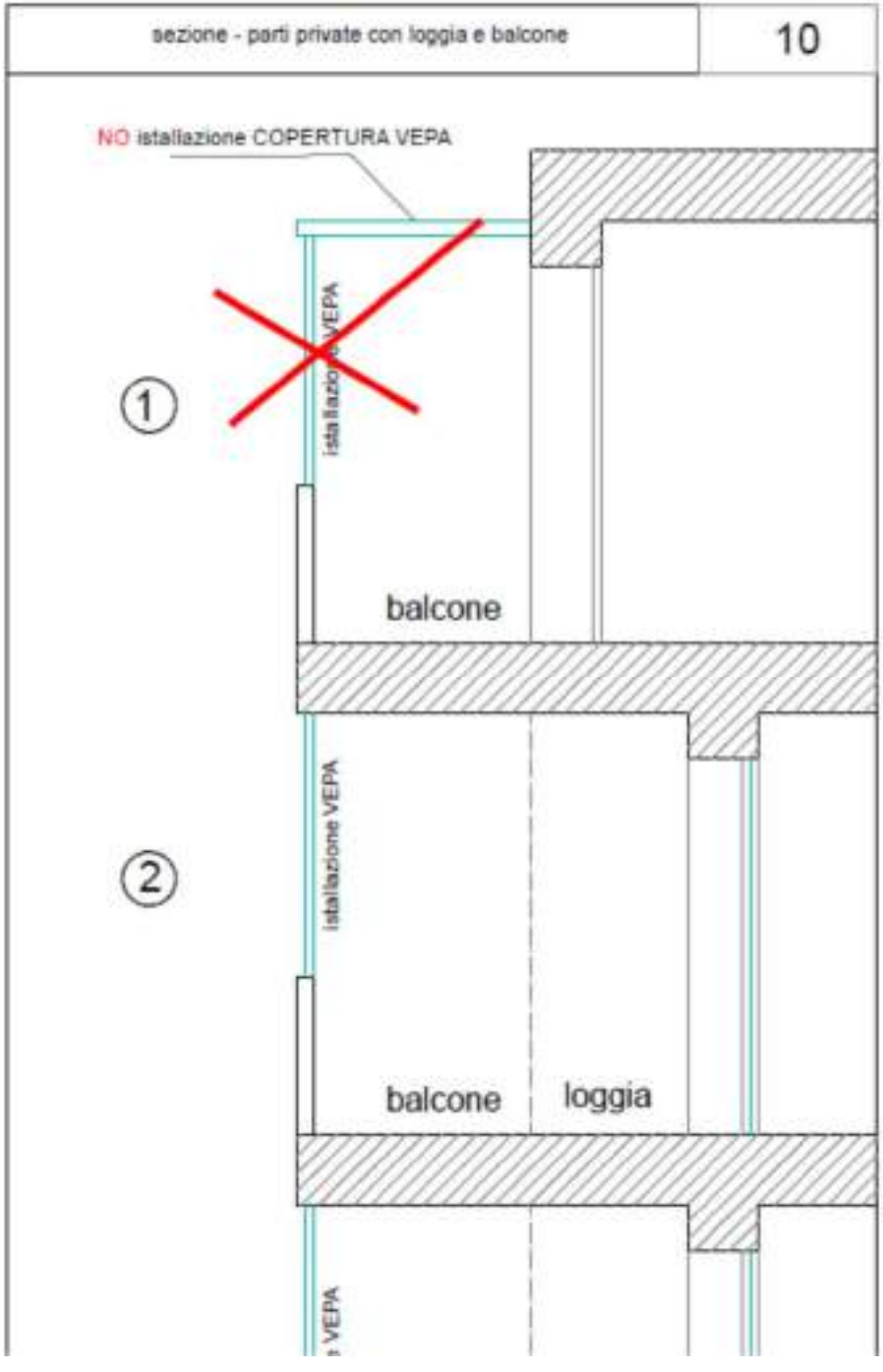


ESEMPI VEPA – art. 6, comma 1, lettera b-bis D.P.R. 380/01



ESEMPI VEPA – art. 6, comma 1, lettera b-bis D.P.R. 380/01




sezione - parti private con loggia e balcone
10
NO istallazione COPERTURA VEPA
1
istallazione VEPA
balcone
2
istallazione VEPA
balcone
loggia

CAPO 4
Art. 18 – *Disposizioni generali*

- **CATEGORIE INTERVENTO – art.li 3, 10 D.P.R. 380/01 (principi) e allegato art.9 L.R. 15/13 (potestà legislativa concorrente).**
- **MODIFICHE e/o INTEGRAZIONI subito cogenti.**
- **PRECISAZIONI di dettaglio.**
- **PRINCIPIO assorbente (es. nella RE è ricompresa anche la MS e il RRC).**
- **CARICO URBANISTICO.**

1. Le categorie di intervento riportate nei successivi articoli, sono definite dagli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/01 e s.m.i. , ovvero dall'Allegato all'art. 9 della L.R. n. 15/13 e s.m.i..
   Le diverse tipologie di intervento dovranno comunque verificare l'accessibilità pedonale e/o carrabile alla singola unità immobiliare e/o edificio.
2. Resta inteso che modifiche o integrazioni alle citate norme sovraordinate, saranno immediatamente cogenti.
3. Le specifiche riportate nei successivi articoli, debbono intendersi pertanto come precisazioni di dettaglio delle opere ammissibili.
4. Tra le categorie MO, MS, RRC, RE, si stabilisce che le opere di ogni singola categoria sono da intendersi ricomprese anche tra quelle rientranti nelle categorie di rango superiore.
5. La demolizione dei fabbricati è sempre consentita, fatti salvi gli edifici ricadenti nella Città Storica, nei ghetti storici e gli edifici tutelati esterni al centro storico, in rapporto ai quali dovrà essere valutata in funzione della specifica categoria di tutela assegnata.
6. L'aumento di carico urbanistico si configura secondo quanto disposto dagli art. 28 e 30 della L.R. 15/2013 s.m.i., ovvero:
   - un aumento delle superfici utili;
   - un mutamento della destinazione d'uso degli immobili, qualora preveda l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare ad una diversa categoria funzionale …… che richieda maggiori oneri e/o una maggior quota di dotazioni territoriali, o all'interno della medesima categoria funzionale, nel passaggio ad un uso che richieda maggiori dotazioni territoriali:
   - un aumento delle unità immobiliari non rientrante nella definizione di MS, RS e RRC, di cui alle lettere b), c) e d) dell'Allegato della L.R. 15/2013 s.m.i.

Delibera n. 955 del 16/06/2025 – progetto di legge per modifiche alla L.R. 15/13 e 23/04, per recepimento del D.L. 69/2024 «SALVA CASA», recante disposizioni in materia di semplificazione edilizia e urbanistica

Primo intervento legislativo regionale

➢ L.R. n. 2 del 31 marzo 2025:

Due disposizioni urgenti per assicurare certezza sulla disciplina delle destinazioni d'uso ammesse dai Piani.

I Comuni

1) **entro 6 mesi** dall'entrata in vigore (ossia entro il 1° ottobre 2025) possono approvare in Consiglio un **atto ricognitivo** delle previsioni dei piani vigenti che continuano a trovare applicazione anche a seguito del D.L. 69, presentando il requisito di "specificità" richiesto dal medesimo decreto-legge ;

2) per la definizione in via d'urgenza della disciplina di riferimento, possono approvare una **variante specifica**, anticipatoria del PUG, approvata con il **procedimento semplificato** e accelerato previsto in materia di "condhotel".

CAPO 4
Art. 19 – *Manutenzione Ordinaria (MO)*

DPR 380/01

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

L.R. 15/13 (allegato 1 - articolo 9, comma 1)

a) "Interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

DTA – Art. 19

1. Realizzazione di recinzioni in pali e rete e relativi cancelli dello stesso materiale nel rispetto della normativa di settore.
2. Rimozione controsoffitto non strutturale.
3. Isolamento in copertura.

.

RUE – Art. 19

1. Fermo restando la definizione generale come indicata nella lettera a) dell'Allegato alla L.R. 15/2013 s.m.i., oltre che nell'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/2001 s.m.i., le Disposizioni Tecnico-Applicative (DTA) di cui all'art. 9 bis contengono precisazioni di dettaglio di alcune delle opere di MO ammissibili.

DTA – Art. 9bis

1. Le Disposizioni tecnico-applicative (DTA), relative alle modalità applicative e di coordinamento della normativa nazionale e regionale, delle normative di settore incidenti sull'attività edilizia, nonché di ogni altro analogo aspetto di organizzazione e gestione delle medesime, sono di competenza del Responsabile dello Sportello Unico dell'Edilizia, che le emana con propria determinazione e non costituisce pertanto contenuto del presente Regolamento. Alla formazione delle DTA è prevista la partecipazione preliminare di Ordini e Collegi professionali, in presenza dell'Assessore di riferimento.
2. Le Disposizioni contengono, inoltre, i testi o i rinvii a provvedimenti di competenza di organi collegiali di rilievo per l'applicazione del RUE.

Rientrano in questa categoria tutte quelle opere classificate nel regime **dell'attività edilizia libera** (un elenco non esaustivo delle principali opere edilizie è contenuto nel Glossario del DM 2 marzo 2018), ovvero gli interventi che **non necessitano di alcuna autorizzazione o comunicazione**, **né tantomeno titolo abilitativo** (CILA, SCIA, PdC), **per poter essere realizzate**.

Sono fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e le altre normative di settore (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, efficienza energetica, o i vincoli di cui al D.Lgs. 42/04).

Gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) non possono comportare la modifica delle caratteristiche architettoniche esistenti.

Sono definiti ordinari in quanto comportano la cura dell'edificio rispetto alla normale e prevedibile usura del tempo. Tali operazioni sono dirette a due tipologie di componenti di un immobile: **finiture ed impianti tecnologici.**

La loro manutenzione ordinaria consiste negli interventi necessari per mantenerli funzionanti ed adeguati, anche con l'aggiunta di componenti tecnologiche.

Alcuni esempi:

REGIME GIURIDICO	CATEGORIA DI INTERVENTO	ELEMENTO	OPERA	NUMERO progressivo glossario
Edilizia Libera	**Manutenzione ordinaria**	Inferriata/Altri sistemi anti intrusione	**Installazione comprese le opere correlate,** riparazione, sostituzione, rinnovamento	7
		Parapetto e ringhiera	Riparazione, sostituzione, rinnovamento, **messa a norma**	10
		Manto di copertura	Riparazione, rinnovamento, sostituzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e dei materiali (**comprese le opere correlate quali l'inserimento di strati isolanti e coibenti**)	11
		Controsoffitto non strutturale (IPRiPI)	Riparazione, sostituzione, **installazione**	12
		Impianto di climatizzazione	**Installazione**, adeguamento, integrazione, efficientamento (comprese le opere correlate di canalizzazione) e/o messa a norma	22
		Punto di ricarica veicoli elettrici	**Installazione**, riparazione, sostituzione, rinnovamento e/o messa a norma	25
		Impianto di protezione antincendio	**Installazione**, adeguamento, integrazione, rinnovamento, efficientamento, riparazione e/o messa a norma	21

CAPO 4
Art. 20 – *Manutenzione Straordinaria (MS)*

DPR 380/01

b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d' uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

L.R. 15/13 (allegato 1 - articolo 9, comma 1)

b) "Interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;


Manutenzione straordinaria
Art. 3 comma 1 lett. b)
D.P.R. 380/2001
RINNOVO E SOSTITUZIONE DI PARTI STRUTTURALI
variazione volumetria
cambio destinazione d'uso
aumento carico urbanistico
REALIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DI SERVIZI IGIENICO-SANITARI E TECNOLOGICI
FRAZIONAMENTO O ACCORPAMENTO DI UNITÀ IMMOBILIARI
variazione volumetria
cambio destinazione d'uso
variazione superfici
aumento carico urbanistico
MODIFICHE AI PROSPETTI DEGLI EDIFICI
edifici tutelati dal D.Lgs. 42/2004



Tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre **che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico (vedere articolo 18, 6 comma del vigente RUE).**



E' ricompreso frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico (esempio: punto 9 DTA) **purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso; quindi CD + Frazionamento/accorpamento = RRC o RE**.

Rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3

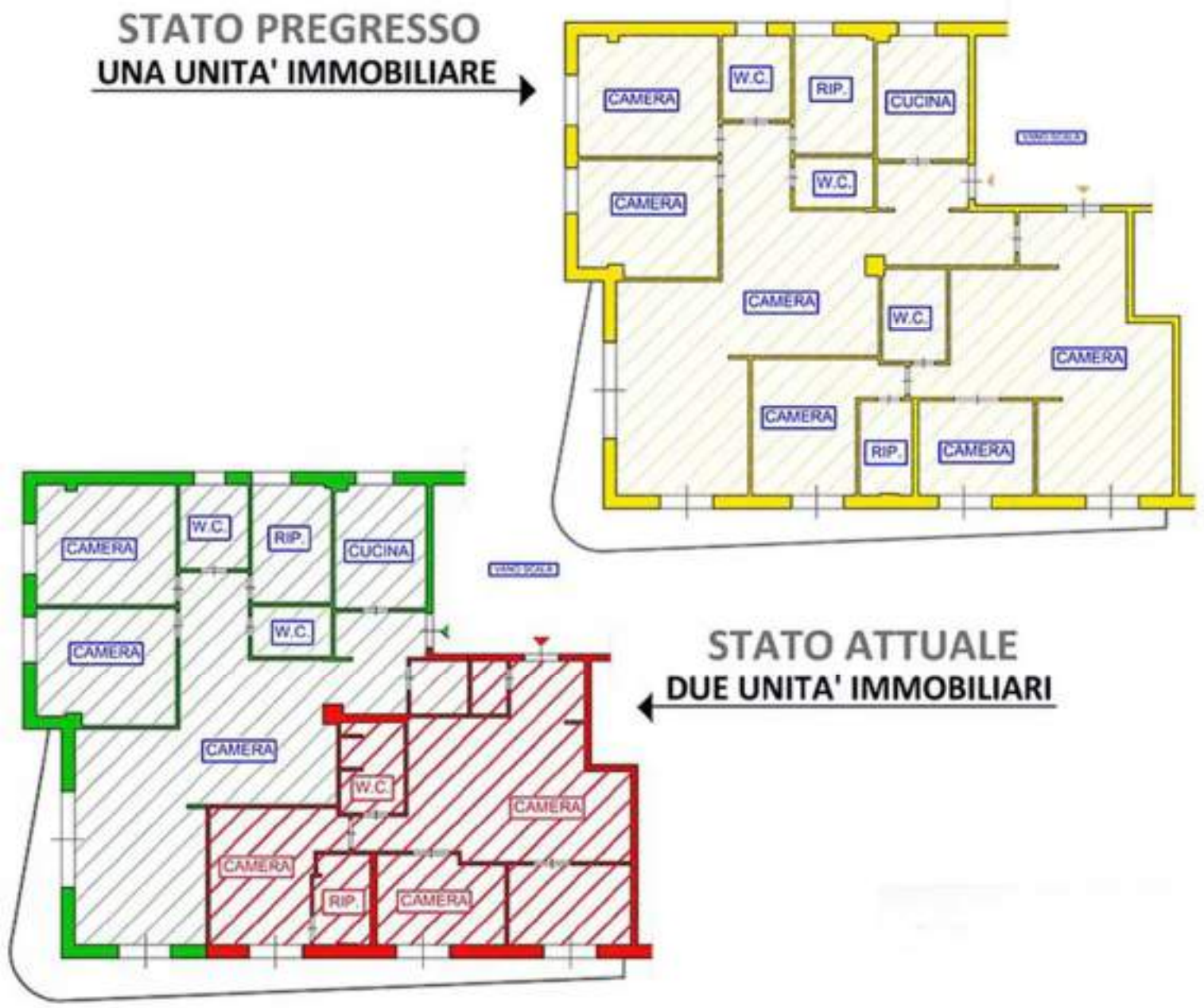
a) dalle leggi e dai regolamenti in materia urbanistica ed edilizia;

b) dalle prescrizioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti e adottati;

c) dalle discipline di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, tra cui la normativa tecnica vigente di cui all'articolo 11;

d) dalle normative sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali e di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, gravanti sull'immobile.

Sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Manutenzione straordinaria pesante con SCIA).


STATO PREGRESSO
UNA UNITA' IMMOBILIARE
CAMERA
W.C.
RIP.
CUCINA
CAMERA
W.C.
CAMERA
W.C.
CAMERA
CAMERA
RIP.
CAMERA
STATO ATTUALE
DUE UNITA' IMMOBILIARI
CAMERA
W.C.
RIP.
CUCINA
CAMERA
W.C.
CAMERA
W.C.
CAMERA
CAMERA
RIP.
CAMERA

Esempi da DTA – sempre articolo 20 del RUE

1. consolidamento o sostituzione, senza modificarne la posizione, degli elementi strutturali quali murature esterne, scale, volte, coperture e solai, quest'ultimi compresivi di eventuali maggiori spessori per esigenze strutturali e/o impiantistiche, con mantenimento invariato del posizionamento dell'intradosso o dell'estradosso;
2. consolidamento o sostituzione, con modifica della posizione, degli elementi strutturali interni verticali;
3. aperture di lucernai in falda;
4. realizzazione di «*cappotti termici*» alle pareti perimetrali, ai fini del miglioramento del rendimento energetico degli edifici esistenti, qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 90, comma 4 del vigente RUE;
5. interventi di placcatura e cerchiatura alle pareti perimetrali e alla copertura finalizzati al miglioramento e/o adeguamento sismico degli edifici esistenti, qualora ricorrano le condizioni previste dall'art. 90, comma 5 del RUE vigente;

Esempi da DTA – sempre articolo 20 del RUE

6. incrementi di SA interni al volume per trasformazione di superfici a scomputo (es. Vano tecnico);
7. trasformazione di SU in SA;
8. aumento della superficie calpestabile interna ai vani dell'unità immobiliare, senza aumento del carico urbanistico (es. soppalco che genera superficie accessoria, non utile);
9. aumento della superficie calpestabile per la trasformazione in SU di SA interna all'unità immobiliare, attraverso la chiusura di aperture nel singolo campo di solaio entro i limiti 3,00 mq per opere IPRiPI di cui alla DGR n. 2272/2016 s.m.i. (soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione ai sensi punto 1.3.7 della delibera di C.C. n. 59/2019, da attuare con SCIA);

10. la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità alle nuove unità immobiliari e/o superamento barriere architettoniche, compatibilmente con le eventuali prescrizioni di tutela di cui al Capo 9 del RUE vigente, costituiscono manutenzione straordinaria "pesante" soggetta a SCIA;
11. La realizzazione di scale esterne per l'acceso ai piani rialzati, nel limite del pianerottolo e di 5 gradini con sporgenza totale fino a 1,50 ml.
12. La realizzazione di pensiline sovrastanti porte e/o finestre, costituite da materiali leggeri e facilmente smontabili, con aggetto ≤ 1.50 mt, con superficie dei frontalini entro il limite del 20% dell'intera superficie della facciata del fabbricato (esclusi gli aggetti);
13. La sostituzione, rinnovamento e messa a norma di parapetti di scale, balconi e terrazzi, anche se eseguita con materiali diversi da quelli originari e nell'interezza della facciata/prospetto, purché non associata a ulteriori interventi che incidano sul profilo estetico-architettonico dell'edificio.

CAPO 4
Art. 21 – Restauro Scientifico *(RS)*

L.R. 15/13 (allegato 1- articolo 9, comma 1)–NON E' UNA DEFINIZIONE STATALE

c) "Restauro scientifico", gli interventi che riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici. Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Il tipo di intervento prevede:

c.1) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, cioè il restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro o il ripristino degli ambienti interni, la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite, la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo originale, la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;

CAPO 4
Art. 21 – Restauro Scientifico *(RS)*

Segue definizione «Restauro scientifico»

c.2) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale;

c.3) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

c.4) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali;

Esempi da DTA – sempre articolo 21 del RUE

1. incrementi della sagoma planivolumetrica per costruzione di nuovi collegamenti verticali ai fini della sicurezza e prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità amministrative, nonché per l’abbattimento delle barriere architettoniche.

CAPO 4 - RUE
Art. 22 – Restauro e Risanamento Conservativo (RRC)

D.P.R. 380/01 (art. 3, 1° comma, lettera c)

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

L.R. 15/13 (allegato 1 - articolo 9, comma 1)

d) "Interventi di restauro e risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quell'insieme sistematico di opere aventi lo scopo di conservare e recuperare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità nel rispetto dei suoi caratteri tipologici, formali, strutturali, estetici e architettonici. Se compatibile con tali elementi, e se conforme alle prescrizioni urbanistiche, è consentito anche il mutamento delle destinazioni d'uso dell'immobile.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono caratterizzati dal **mancato apporto di modifiche sostanziali all'assetto edilizio preesistente**, a differenza degli interventi di ristrutturazione edilizia che comprendono lavori finalizzati al ripristino e/o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, eliminazione, inserimento e modifica di nuovi elementi ed impianti (Consiglio di Stato sez. V, 08/02/2022, n.901).

In sintesi, gli interventi di restauro e risanamento conservativo mirano a preservare il valore storico, artistico e architettonico dell'edificio, migliorandone al contempo la funzionalità e la sicurezza.

Tali interventi rispettano e mantengono gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, quali, ad esempio:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- **l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;**

Nel dettaglio:

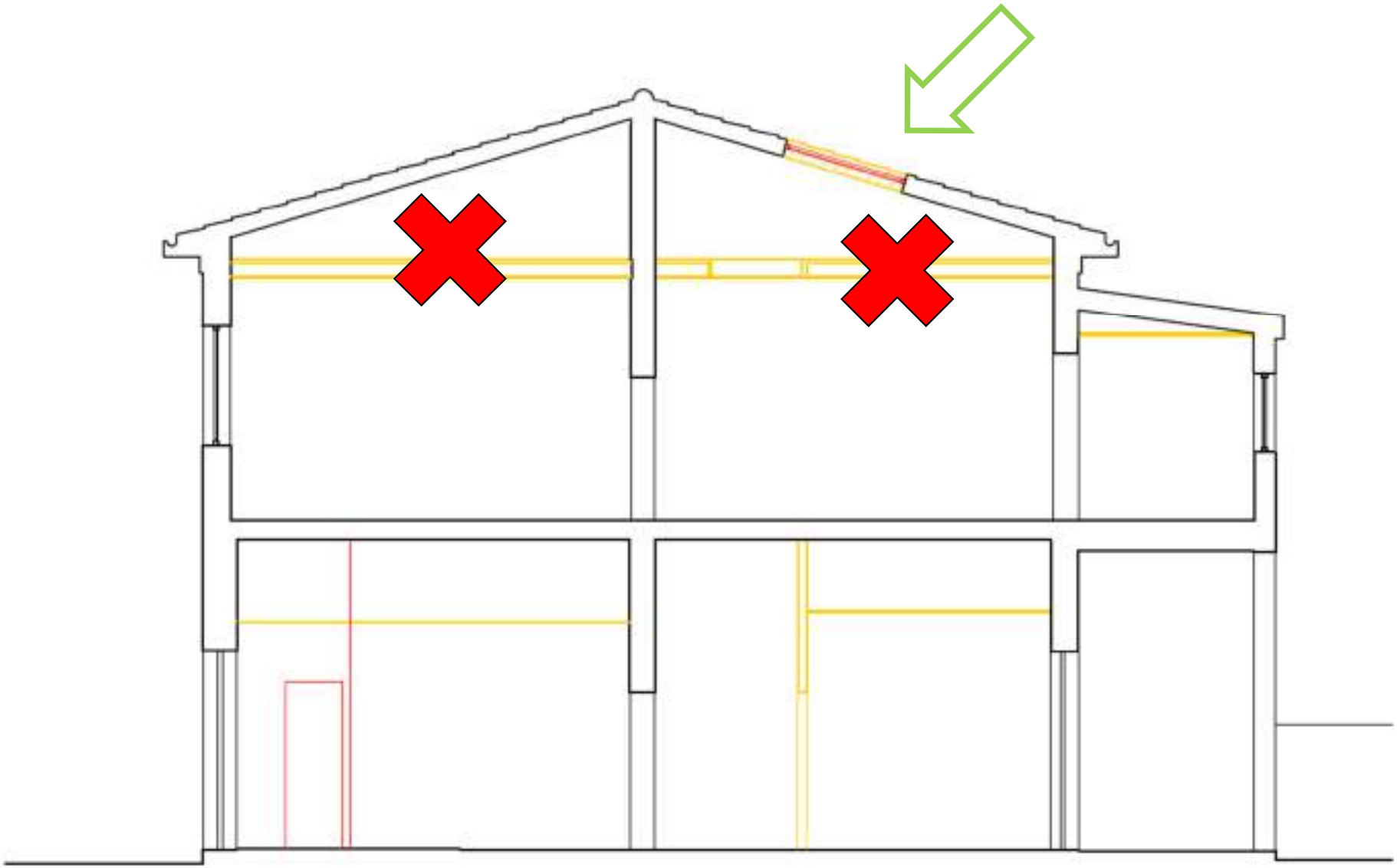
- la ricostruzione di una porzione di volta crollata;
- il risanamento di una volta a botte;
- la realizzazione di piattabande in cemento armato;
- interventi accessori.

Esempi da DTA – sempre articolo 22 del RUE

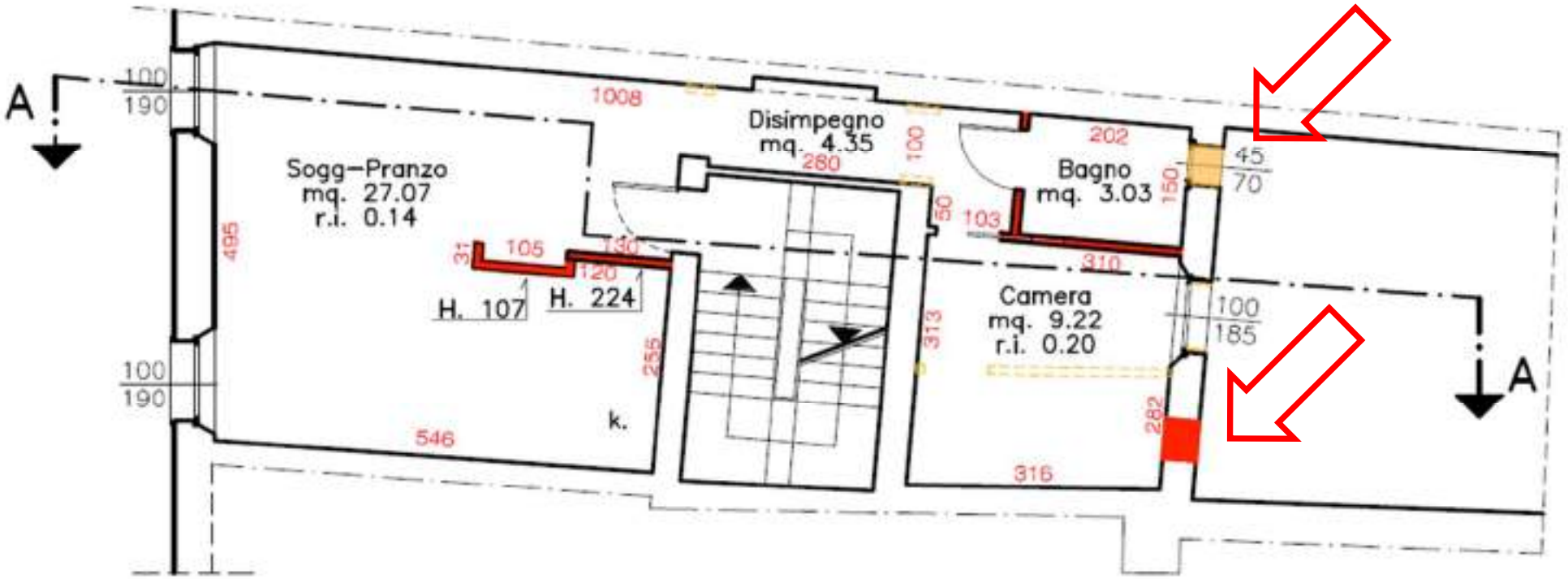
1. nuovi collegamenti verticali aperti e scoperti e modifica di quelli esistenti, esterni alla sagoma planivolumetrica e in aggetto, ai fini della sicurezza e prevenzione incendi, qualora prescritti dalle competenti autorità;
2. nuovi collegamenti verticali interni e modifica di quelli esistenti, con struttura autoportante o meno, compatibilmente con le eventuali prescrizioni di tutela di cui al Capo 9 del RUE vigente.
3. gli interventi di adeguamento al D.M. 236/89 delle scale esterne/interne esistenti.

Esempi: Lucernai sempre ammissibili con MS

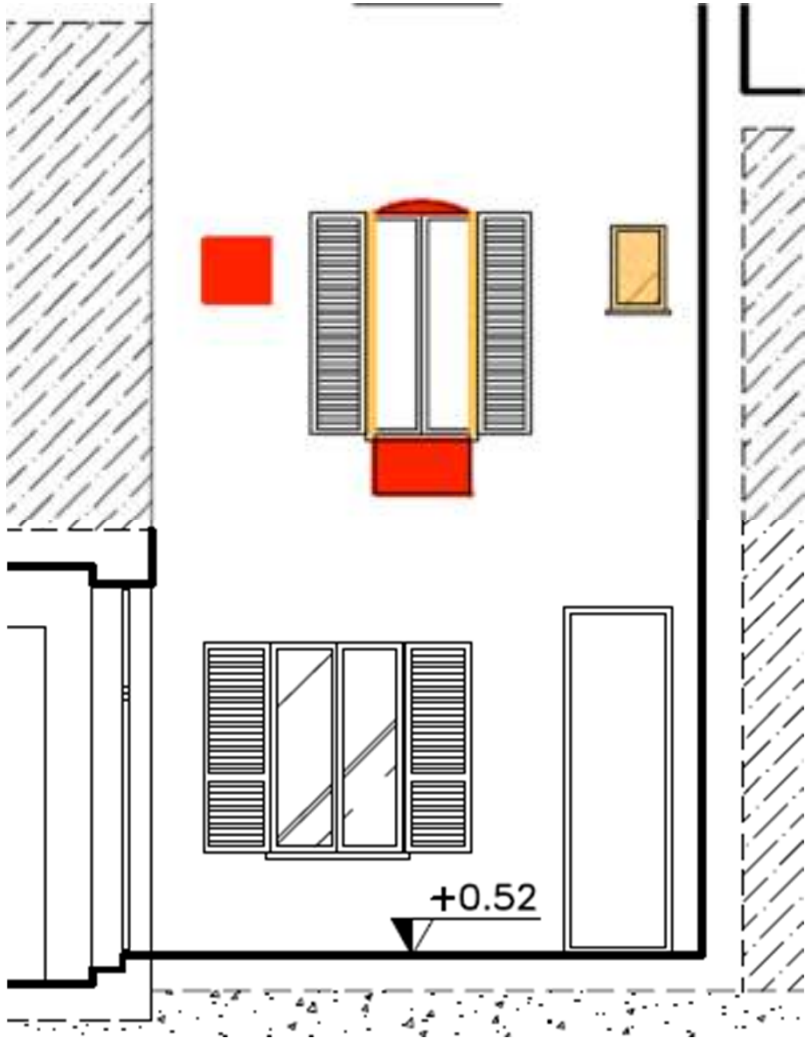
Solaio non eliminabile con modalità intervento MS e RRC



Esempi: **Le modifiche estetiche sono definite di MS pesante, solo per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità; nella fattispecie non sono comprovate le esigenze igienico-sanitarie in quanto, con l'approvazione delle Norme igienico-sanitarie comunali, il bagno non deve più essere areato naturalmente.**



Esempi: **Le modifiche estetiche sono definite di MS pesante, solo per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, nel rispetto prescrizioni strumento urbanistico; nella fattispecie viene alterata l'unitarietà del prospetto.**



TITOLO II – CLASSIFICAZIONE AMBITI E DISCIPLINA INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

CAPO 9 – CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI

Art. 48 - Disposizioni generali

1. Le disposizioni del presente Capo disciplinano gli interventi ammissibili nella Città Storica (ambito ACS), nonché quelli effettuabili sugli edifici soggetti a tutela in quanto riconosciuti di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale, collocati in altri ambiti del territorio comunale.
2. Per gli edifici soggetti a tutela esterni alla Città Storica, le disposizioni riguardanti la categoria d'intervento del presente Capo prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono.
   Non è applicabile la categoria di tutela qualora sia stata attribuita ad un edificio già integralmente sostituito con titolo abilitativo rilasciato in data antecedente al 29/03/2011. In tal caso valgono le disposizioni dell'ambito in cui l'edificio ricade.
3. Costituisce la Città Storica la porzione di territorio individuata dal PSC ai sensi dell'art. A-7, comma 1, della L.R. 20/2000 s.m.i..
4. Le norme del presente Capo, in relazione al controllo qualitativo degli interventi sugli edifici e sugli spazi esterni, vanno integrate con le disposizioni dei successivi Capi 16 e 17, nonché con le prescrizioni di cui all'art. 9 comma 3 in relazione alla SP.
5. La disciplina particolareggiata riguardante la Città Storica è costituita:
   - dalla Tav. 2-3 del RUE: "Città Storica: categorie di tutela e unità di intervento. Funzioni pubbliche e di interesse pubblico";
   - dalle norme del RUE;
   - dalle Tavole dei Vincoli e dalle Schede allegate;

APPLICAZIONE: Interventi ammissibili nella Città Storica (ACS) individuata dal PSC e negli Edifici Tutelati Esterni.

IDENTIFICAZIONE: CATEGORIE DI TUTELA di cui all'art. 49:

Centro Storico (Tavola RUE. 2/3): A - B - C1 - C2 – C3 – D1 – D2 – D3 – D4, ma anche corpi accessori art. 48, comma 10.

Esterni (Tavole RUE. Serie 1 dalla 1 alla 18): A – B - C1 – C2

N.B.: le disposizioni riguardanti la categoria d'intervento del presente Capo negli edifici soggetti a tutela esterni all'ACS prevalgono su quelle dell'ambito specifico in cui ricadono.

N.B. Le norme del presente Capo, in relazione al controllo qualitativo degli interventi sugli edifici e sugli spazi esterni, vanno integrate con le disposizioni dei successivi Capi 16 e 17, nonché con le prescrizioni di cui all'art. 9 comma 3 in relazione alla SP (superficie permeabile).

N.B. Tavole dei Vincoli e Schede allegate.

N.B. Prescrizioni articoli sono da integrare con definizioni interventi Capo 4 e, in caso di contrasto prevalgono su di esse.

N.B. Non applicabile la categoria di tutela attribuita ad un edificio integralmente sostituito con titolo abilitativo rilasciato prima del 29/03/2011 e valgono disposizioni d'ambito

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE AMBITI E DISCIPLINA INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

CAPO 9 – CITTA' STORICA ED EDIFICI TUTELATI ESTERNI

Segue Art. 48 - Disposizioni generali

6. Le prescrizioni previste nei successivi articoli, si integrano con le modalità di intervento di cui al precedente Capo 4 richiamate in ogni categoria di tutela, ed in caso di contrasto prevalgono su di esse.
7. Qualora la rappresentazione planimetrica di un edificio non corrisponda a quella reale, dovrà essere applicata ugualmente la categoria di intervento indicata in cartografia.
   Qualora nella particella catastale sussista unicamente un edificio non classificato, dovranno applicarsi le modalità MO, MS, RRC.

APPLICAZIONE: Città Storica (ACS) individuata dal PSC e negli Edifici Tutelati Esterni.

IDENTIFICAZIONE: CATEGORIE DI TUTELA di cui all'art. 49:

Centro Storico (Tavola RUE. 2/3): A - B - C1 - C2 – C3 – D1 – D2 – D3 – D4, ma anche corpi accessori art. 48, comma 10.

Esterni (Tavole RUE. Serie 1 dalla 1 alla 18): A – B - C1 – C2

N.B. Prescrizioni articoli sono da integrare con definizioni interventi Capo 4 e, in caso di contrasto prevalgono su di esse.

N.B. con rappresentazione edificio non corrispondente con realtà si applica comunque la tutela.

N.B. per edifici non classificati in ACS, modalità intervento «ordinaria» di cui al Capo 4, ovvero MO, MS e RRC.

N.B. PER EDIFICIO AUTONOMO NON CLASSIFICATO ELIMINATO OBBLIGO TUTELA EDIFICIO PRINCIPALE

LEGENDA

Perimetro del centro storico

UMI - Unità minime d'intervento

Unità d'intervento speciali attuabili tramite POC art.49 comma 6

EDIFICI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO O DI PREGIO STORICO-CULTURALE E TESTIMONIALE ESTERNI AL CENTRO STORICO (art. 45)

- Categoria di tutela A
- Categoria di tutela B
- Categoria di tutela C1
- Categoria di tutela C2

CATEGORIE DI TUTELA

A - Unità edilizie he hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici (restauro scientifico) art.49 comma 2

B - Unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari. art.49 comm 3

C1 - Unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto ed ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico. art.49 comma 4

C2 - Unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite o fortemente alterate, strettamente inserite in tessuti edilizi urbani prevalentemente conservat o facenti parte di co piessi di interesse storico architettonico di cui sia possibile reperire adeguata documentazione ella loro organizzazione tipologica originaria (ripristino tipologico). art.49 comma 4

C3 - Unità fondiarie e spazi pubblici storicamente non edificati che testimoniano dell'assetto storico dell'insediamento e della sua evoluzione, da conservare o ripristinare nel loro assetto. Comprende inoltre le aree nelle quali mettere in luce e valorizzare le risorse storico-archeologiche art.49 comma 4

D1 - Unità edi izie che pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto art.49 comma 5

D2 - Unità edilizie, di epoca recente, la cui costruzione ha modificato l'impianto del tessuto storico in modo irreversibile, introducendovi un assetto planivolumetrico difforme, e che tuttavia sono da considerarsi consolidate nel loro assetto odierno. art.49 comma 5

D3 - Unità edilizie: di norma di epoca recente, con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche scarsamente compatibili e dequalificanti rispetto al contesto del centro storico, per le quali si auspica una demolizione e ricostruzione. art.49 comma 5

D4 - Corpi di fabbrica o manufatti incongrui, di norma di epoca recente, la cui permanenza impedisce la valorizzazione di risorse storiche o archeologiche primarie, per le quali si prospetta la demolizione senza ricostruzione. art.49 comma 5

Corpi di fabbrica accessori. art. 48 comma 10.

Art. 48 - Disposizioni generali

8. Nell'ambito della zona omogenea A gli interventi di RE seguono la disciplina del D.P.R. 380/2001 s.m.i.. Nel suddetto ambito, in conformità all'art. 5.1, punto 8 del PSC, laddove consentita la modalità RE per gli edifici di categoria C1, C2 e D, non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i., è consentita la demolizione e ricostruzione, qualificata RE, senza incrementare la sagoma planovolumetrica del fabbricato esistente, entro il limite del sedime originario con modifica dei prospetti e delle sue caratteristiche planivolumetriche e tipologiche. Negli edifici tutelati sparsi, laddove consentita la modalità RE per gli edifici di categoria C1 e C2, non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i., è prescritto il mantenimento della sagoma e del sedime esistenti, fatta salva la sola deroga al sedime ai sensi dell'art. 8 comma 5.
   Per gli edifici di categoria C2 inoltre, la ricostruzione delle porzioni mancanti dovrà rispettare quanto indicato al successivo art. 49.
9. Fatte salve le possibilità di ricostruzione, da valutarsi secondo i casi per i fabbricati individuati nelle unità di intervento speciali di cui all'art. 5.1 comma 13 del PSC con la categoria A e C2, nonché gli interventi ricostruttivi concessi dal precedente art.8 comma 4, con RE è inoltre ammessa la possibilità di ricostruzione del volume di edifici parzialmente crollati precedentemente alla data del 29/03/2011, ai sensi dell'Allegato all'art. 9, lettera f), della L.R. 15/2013 s.m.i., a condizione che l'intervento sia esteso e sottoscritto a tutti gli aventi titolo dell'intera UMI di appartenenza.
10. Per i corpi accessori individuati in cartografia con apposita simbologia, è consentito l'intervento RE nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - mantenimento della SU e/o della SA preesistenti;
    - H max: ml. 2,50;
    - distanze tra pareti finestrate: almeno ml. 3,00;
    - distanze da strade e spazi pubblici: almeno ml. 3,00;
    - distanze dai confini di proprietà: Codice Civile.
11. La tutela delle aperture esterne prevista nei successivi articoli non riguarda i lucernai posti sulle falde di copertura, per i quali si rimanda alle prescrizioni dei successivi artt. 91 e 122 secondo i casi.
12. Nei fabbricati esistenti a destinazione residenziale per almeno il 51% di SC, fermo restando le possibilità di deroga ai sensi dell'art. 7.5 del D.M. 236/1989 s.m.i., è consentita l'installazione di ascensori/piattaforme elevatrici interni, nel rispetto dell'art. 8.1.12 e 8.1.13 del citato D.M., contestualmente alla riduzione delle rampe scale esistenti, a condizione che la larghezza di tali rampe non sia inferiore a cm. 80 e che l'intervento complessivo non comporti la demolizione (anche parziale) del fabbricato. In caso di dimostrata impossibilità strutturale, l'ascensore potrà essere installato anche con dimensioni inferiori a quanto previsto dai menzionati art. 8.1.12 e 8.1.13.
    Nei fabbricati di categoria A e B non è ammessa la riduzione delle rampe scale esistenti.

DEFINIZIONE RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ART. 3 D.P.R. 380/01 E ART. 9 L.R. 15/13 (Allegato)

CITTA STORICA, DOVE AMMESSA MODALITA' RE (Categoria C1, C2, D): DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE SENZA INCREMENTARE SEDIME, SAGOMA E VOLUME, CON MODIFICA DEI PROSPETTI E DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E PLANIVOLUMETRICHE

TUTELATI SPARSI (C1 e C2), IN TUTTI GLI INTERVENTI RE, OBBLIGO UGUALE SAGOMA E SEDIME (solo deroga art. 8, 5° comma) CON MODIFICA DEI PROSPETTI E DELLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ANCHE NEGLI INTERVENTI RICOSTRUTTIVI

Risultato = RE da attuare con SCIA

Incentivi (solo territorio urbanizzato): Art. 6bis, comma 4bis per P1 interrati)

Comma 10 CORPI ACCESSORI: apposita simbologia colore giallo, modalità intervento RE con condizioni

NO LIMITAZIONI DELLE MODIFICHE ALLE APERTURE PER I LUCERNAI, confermati realizzabili da Art. 91, con esclusione TUTELA A, anche per SA

FABBRICATI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE CON ALMENO 51% SC, POSSIBILITA' RIDUZIONE RAMPE SCALE FINO A CM 80 PER ISTALLAZIONE ASCENSORI E PIATTAFORME

VIETATA IN TUTELA A E B o CON DEMOLIZIONE (anche parziale) DELL'EDIFICIO

Art. 48 - Disposizioni generali

13. Nel territorio urbanizzato, oltre all'applicabilità dell'art. 9 L. 122/1989, compatibilmente con i criteri di tutela riportati nel presente Capo e per le destinazioni non residenziali, è consentita la realizzazione di un solo piano interrato ad uso parcheggi P3, anche parzialmente o totalmente fuori sedime, indipendentemente dalla categoria di tutela prevista, solo contestualmente ad interventi di tipo conservativo.
    Alla fine dei lavori dovrà essere prodotto atto trascritto di asservimento all'uso a garages.
    Tali interventi sono soggetti a Permesso di Costruire.
14. In tutte le categorie di tutela è ammessa la realizzazione di soppalchi anche con aumento di C.U..
15. La coibentazione delle facciate esterne degli edifici ricadenti nella Città Storica (ambito ACS), nonché in quelli tutelati esterni, è consentita alle seguenti prescrizioni:
    - sarà consentito installare la coibentazione previo parere favorevole della CQAP nel rispetto dei principi di tutela e decoro degli edifici e sulle facciate poste a confine con gli spazi pubblici previa acquisizione della titolarità del richiedente come da disposizione prot. n. 58836 del 24/02/2021.

PROCEDURA CAPPOTTI TERMICI, PROT.N. 58836 DEL 24/02/2021, PER ACQUISIRE TITOLARITA' NECESSARIA ALLA PRESENTAZIONE DELLA PRATICA EDILIZIA AI SENSI DELLA L.R. 15/13 (CILA, SCIA e PC) SU:

- **PROPRIETA' DEL COMUNE DI RIMINI**
- **DI PROPRIETA' PRIVATA GRAVATA DA USO PUBBLICO**

CENTRO STORICO E TUTELATI ESTERNI

PARCHEGGI PERTINENZIALI

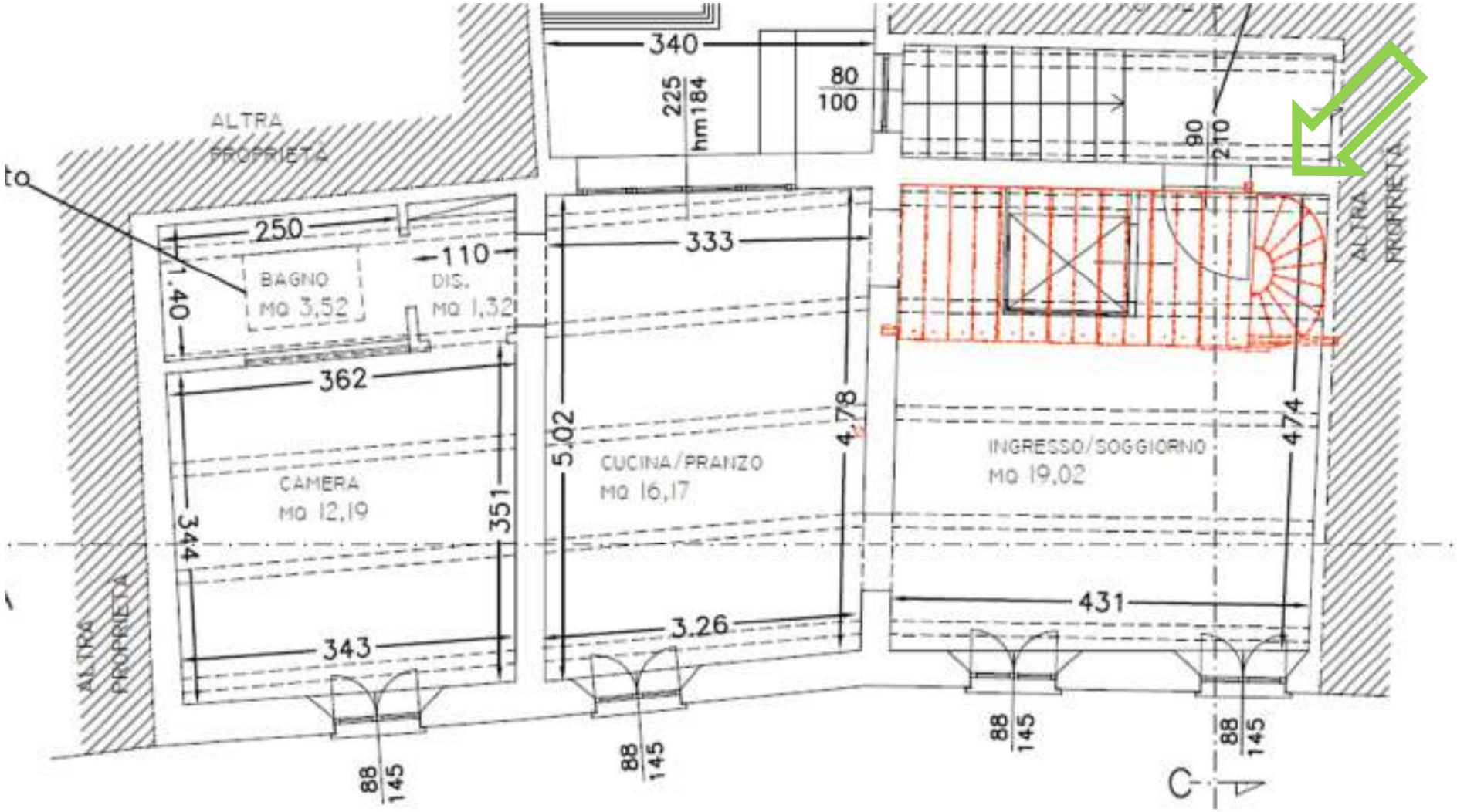
CON RE RICOSTRUTTIVA, incentivo volumetrico per COSTRUZIONE INTERRATI AD USO PARCHEGGIO PERTINENZIALE P3 AI SENSI ART. 6bis, comma 4bis, SOLO IN TERRITORIO URBANIZZATO - Titolo edilizio: SCIA

CON RE CONSERVATIVA, COSTRUZIONE INTERRATI AD USO PARCHEGGIO PERTINENZIALI P3 NEL TERRITORIO URBANIZZATO:

- **Residenza: ART. 9 L. 122/89 - Titolo edilizio: SCIA**
- **Altre destinazioni: COMMA 13 – Titolo edilizio PC.**

SOPPALCHI: AMMESSI IN OGNI CATEGORIA DI TUTELA, ANCHE CON MAGGIORE C.U.

Esempio: Soppalco come da definizione DTU regionali (voce n. 32); in caso contrario si determina un nuovo piano nell'edificio.



Art. 49 - Categorie di tutela

1. I tipi di intervento definiti al precedente Capo 4 da integrarsi con le DTA di cui all'art. 9 bis, sono applicabili nel rispetto delle finalità e delle modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela. Gli interventi che non rispettino le prescrizioni di conservazione o il ripristino degli elementi di cui all'art. 49 comma 3 lett e) e comma 4 lett. e), saranno sottoposti alla valutazione della CQAP anche con richiesta preventiva.

2. **Categoria A (ovvero "restauro scientifico")**: comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.
   Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.
   All'interno di tale categoria sono comprese anche ville o palazzi storici con parco; per tali complessi la documentazione storica e l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per le costruzioni ma anche per il parco e l'assetto vegetazionale.
   Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: RS, così come definito dal punto c) dell'Allegato all'art. 9 della L.R. 15/2013 s.m.i., da integrarsi con le DTA di cui all'art. 9 bis.
   Gli interventi edilizi di RS, nel rispetto della ricostruzione filologica dell'intero fabbricato e/o unità immobiliare, devono mantenere invariato la dimensione e posizione delle aperture esterne, comprese le aperture di logge e portici; inoltre è consentito il ripristino delle aperture originarie e/o l'eliminazione di quelle incongrue, nonché, nei fronti non prospicienti gli spazi pubblici, la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e degli elementi di composizione architettonica. Per gli interventi riguardanti le facciate esterne, il rilievo ed il progetto dovranno essere estesi all'intera facciata interessata.
   Nelle unità edilizie sottoposte a tutela ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi che comprendono la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite sono realizzati nel rispetto dell'autorizzazione della competente Soprintendenza.

INTERVENTI DEFINITI CAPO 4, INTEGRATE CON LE DTA ART. 9BIS, SONO APPLICABILI NEL RISPETTO DELLE FINALITA' E DELLE MODALITA' DI INTERVENTO INDICATE PER CIASCUNA CATEGORIA E SOTTOCATEGORIA DI TUTELA.

ESAME CQAP PER SUPERARE CONTRASTI CON PRESCRIZIONI DI CONSERVAZIONE O RIPRISTINO ELEMENTI DI CUI ART. 49, COMMA 3, LETT. e) E COMMA 4 LETT. e) [colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc…]

TUTELA A, B, C (modalità RRC): AMMESSE NUOVE APERTURE E/O ADEGUAMENTO DI QUELLE ESISTENTI PER ESIGENZE IGIENICO-SANITARIE E/O ACCESSIBILITA', SOLO SU FRONTI NON PROSPICIENTI SPAZI PUBBLICI E RISPETTO UNITARIETA' PROSPETTO ED ELEMENTI DI COMPOSIZIONE ARCHITETTONICA

TUTELA A: INTERVENTI AMMESSI RS

TUTELA A: RISPETTO AUTORIZZAZIONE SOPRUINTENDENZA

SEGUE Art. 49 - Categorie di tutela

3. **Categoria B**: comprende le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale non già ricomprese nella categoria A, che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari.
Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate.

a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante:

- il restauro finalizzato al recupero degli elementi significativi dei fronti; è prescritto inoltre il mantenimento delle aperture esistenti ed è comunque consentito il ripristino delle aperture originarie e/o l'eliminazione di quelle incongrue, nonché, nei fronti non prospicienti gli spazi pubblici, la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e degli elementi di composizione architettonica;
- il restauro ed il ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza.

b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adeguamento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scale principali originarie, tetto con ripristino del manto di copertura;
c) Obbligo di demolizione delle superfetazioni qualora l'intervento sul fabbricato principale ecceda le opere di MS;
d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti;
e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).
Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17, da integrarsi con le condizioni di cui sopra, sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC.
Nelle unità edilizie sottoposte a tutela ai sensi della parte II del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, gli interventi che comprendono la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite sono realizzati nel rispetto dell'autorizzazione della competente Soprintendenza

TUTELA B: INTERVENTI AMMESSI MO, MS, RRC

AMMESSE NUOVE SCALE

OBBLIGO RIMOZIONE SUPERFETAZIONI SOLO PER INTERVENTI ECCEDENTI MS

ESAME CQAP PER SUPERARE CONTRASTI CON PRESCRIZIONI DI CONSERVAZIONE O RIPRISTINO ELEMENTI DI CUI ART. 49, COMMA 3, LETT. e) E COMMA 4 LETT. e) [colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc…]

TUTELA A: RISPETTO AUTORIZZAZIONE SOPRUINTENDENZA

Segue Art. 49 - Categorie di tutela

4. Categoria C - Unità edilizie storiche parzialmente alterate e recuperabili

Sottocategoria C1: comprende le unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto e ai caratteri morfologici originari, che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico.
Per gli edifici assoggettati a vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e/o a RRC nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate, gli interventi edilizi, devono avere le finalità sotto riportate.
a) Valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il restauro finalizzato al recupero degli elementi significativi dei fronti o la loro modifica con caratteristiche coeve all'epoca dell'edificio; verso gli spazi pubblici è prescritto inoltre il mantenimento delle aperture esistenti; nei fronti non prospicienti gli spazi pubblici, è ammissibile la creazione di nuove aperture o l'adeguamento di quelle esistenti per esigenze igienico-sanitarie e di accessibilità, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e degli elementi di composizione architettonica;

TUTELA C1:

INTERVENTI AMMESSI MO, MS, RRC

AMMESSE NUOVE SCALE

OBBLIGO RIMOZIONE SUPERFETAZIONI SOLO PER INTERVENTI ECCEDENTI MS

• la conservazione o ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza; sono consentiti adeguamenti delle altezze interne degli ambienti, con mantenimento delle quote delle finestre e della linea di gronda, fermo restando la conservazione in sito di eventuali solai voltati.

b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento/adeguamento sismico, esteso a larghe parti dell'edificio.

c) Obbligo di demolizione delle superfetazioni, per i soli fabbricati esclusi dalla modalità RE, qualora l'intervento sul fabbricato principale ecceda le opere di MS.

d) L'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.

e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 da integrarsi con le condizioni di cui sopra sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC.

Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i. e/o a RRC nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate denominate Vin 2.1 a), Vin 2.1 b) e Vin 2.1 c), è inoltre ammesso l'intervento RE con i limiti di cui all'art. 48 comma 8.

Sottocategoria C2: riguarda le unità edilizie fatiscenti, totalmente o parzialmente demolite o fortemente alterate, di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria.

Gli interventi edilizi devono avere la finalità di ripristinare, a seconda del contesto, l'omogeneità e continuità del tessuto edilizio storico o la compiutezza del complesso storico-architettonico di cui l'edificio faceva parte, ovvero l'assetto paesaggistico, attraverso una riedificazione congruente con i caratteri tipologici e morfologici originari.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 da integrarsi con le condizioni di cui sopra sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE.

Sottocategoria C3: comprende le unità fondiarie e gli spazi pubblici storicamente non edificati, che testimoniano l'assetto storico dell'insediamento e la sua evoluzione, da conservare o ripristinare. Comprende inoltre le aree nelle quali è prescritto il recupero e la valorizzazione delle risorse storico-archeologiche.

Gli interventi devono avere la finalità di valorizzare gli spazi e i manufatti diversi che li arredano, di demolire gli eventuali edifici ovvero manufatti incongrui esistenti e realizzare opere capaci di concorrere alla riorganizzazione

TUTELA C: INTERVENTI AMMESSI RE

Per gli edifici non assoggettati a vincolo di cui al D. Lgs. 42/2004 s.m.i. e/o a RRC nelle Tavole dei Vincoli e Schede allegate denominate Vin 2.1 a), Vin 2.1 b) e Vin 2.1 c), è inoltre ammesso l'intervento RE con i limiti di cui all'art. 48 comma 8.



TUTELA C2: INTERVENTI AMMESSI MO, MS, RRC, RE

TUTELA C3: INTERVENTI AMMESSI RAL

funzionale e formale delle aree e degli spazi liberi. L'intervento può comprendere la realizzazione di: costruzioni interrate; manufatti di servizio urbano o di arredo urbano (fontane, fioriere, lapidi, panchine, contenitori rifiuti, pavimentazioni, ecc.); infrastrutture tecnologiche a rete.
Negli spazi pubblici e nei percorsi non edificati di interesse storico si applicano le norme generali relative alla conservazione, recupero e valorizzazione degli spazi urbani storici di cui al successivo Capo 17.
Nel rispetto di quanto disciplinato dal medesimo Capo sono ammessi i seguenti interventi: RAL.

5. **Categoria D - Unità edilizie fortemente trasformate o moderne nella città storica**

Sottocategoria D1: riguarda le unità edilizie della città storica che, pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o essendo costruzioni e ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto.
Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE.

TUTELA D1: INTERVENTI AMMESSI MO, MS, RRC, RE

Sottocategoria D2: riguarda unità edilizie, di epoca recente, la cui costruzione ha modificato l'impianto del tessuto storico in modo irreversibile, introducendovi un assetto planivolumetrico difforme, e che tuttavia sono da considerarsi consolidate nel loro assetto odierno.
Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE.

TUTELA D2: INTERVENTI AMMESSI MO, MS, RRC, RE

Sottocategoria D3: riguarda immobili di norma di epoca recente, con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche scarsamente compatibili o dequalificanti rispetto al contesto del centro storico, o la cui permanenza nelle forme attuali non consente la valorizzazione degli elementi di pregio storico-architettonico o testimoniale del contesto.
Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, RRC, RE, DR a parità di volume e H max preesistente.

TUTELA D3: INTERVENTI AMMESSI MO, MS, RRC, RE, DR a parità di volume e H max preesistente

Sottocategoria D4: riguarda corpi di fabbrica o manufatti incongrui, di norma di epoca recente, la cui permanenza impedisce la valorizzazione di risorse storiche o archeologiche primarie.
Nel rispetto di quanto disciplinato dal successivo Capo 17 sono ammessi i seguenti interventi: MO, MS, demolizione.

TUTELA D4: INTERVENTI AMMESSI MO, MS, demolizione

6. Unità di intervento speciali attuabili tramite POC. Le unità di intervento speciali individuate nella tavola 2 del RUE con numeri progressivi riguardano immobili o complessi di immobili per i quali il PSC auspica una organica riprogettazione per perseguire la messa in valore di risorse storiche o archeologiche presenti, ovvero recuperare situazioni di disordine edilizio, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla L.R. 15/2013 s.m.i., con la riconfigurazione o la demolizione di corpi edilizi di epoca recente che hanno modificato e degradato l'impianto storico, e la ridefinizione di un nuovo assetto degli spazi aperti.
Nelle more della previsione del POC, secondo gli obiettivi definiti dal PSC, sui singoli edifici esistenti, sono ammissibili i tipi di intervento secondo la categoria di tutela attribuita a ciascuno di essi nella tavola 2.
Sugli edifici esistenti classificati D2, ritenendo la loro riqualificazione un intervento di interesse pubblico, oltre alle modalità previste al precedente comma 5, è ammessa la sostituzione urbana attuabile con intervento di DR a parità di volume e H max preesistente, subordinata al rilascio di PdCC.

6 bis. Per la UMI 13 denominata "Resti del Convento di S.Francesco e Mercato Coperto", per la sola porzione del Mercato Coperto, fatto salvo il vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 e smi presente sull'immobile, valgono le seguenti disposizioni:

- l'intervento di recupero dell'edificio può essere eseguito tramite RE o DR a parità di volume;
- H max quella preesistente;
- D1= 5 ,00 ml;
- mantenimento degli allineamenti esistenti su Via Michele Rosa; sono ammissibili eventuali modifiche rispetto al profilo del fabbricato esistente prospiciente Via Castelfidardo finalizzate alla creazione di aree e spazi pubblici;
- tipi d'uso ammissibili: centro commerciale di vicinato costituito dagli spazi adibiti all'uso mercato pubblico, unità ad uso b1.1 e una sola unità ad uso b1.2.a.

Le dotazioni standard pubblico, ai sensi dell'art. 5.1.2 lettera c) della D.C.R. 1253/99 s.m.i., non sono dovute; le dotazioni di parcheggio pertinenziali sono dovute e monetizzabili con i criteri di riduzione previsti dalla D.C.C. 208/2011 per la sola funzione b1.2.a, ai sensi dell'art. 5.2.5 lettera b) della D.C.R. 1253/1999 s.m.i, mentre non sono dovute per le restanti porzioni di fabbricato.

7. Le specifiche descritte per gli interventi edilizi di RS e RRC riportate nei precedenti commi 2 e 3 non risultano prescrittive per gli edifici vincolati ai sensi dell'art. 10 comma 3 del D.Lgs. 42/2004 s.m.i., in quanto, ai sensi dell'art. 2.14 del PSC, l'autorizzazione rilasciata dalla competente Soprintendenza è ritenuta prevalente sulle prescrizioni della categoria d'intervento assegnata all'edificio riportata nelle tavole di RUE.

UNITA' DI INTERVENTO SPECIALI (UMI):

Individuate nella tavola 2-3 del RUE

Interventi attuabili con POC

Schedatura in PSC

IN ATTESA POC, SUI SINGOLI EDIFICI SONO AMMESSI TUTTI GLI INTERVENTI DELLA CORRISPOENDENTE CATEGORIA DI TUTELA

TUTELA D2, DR a parità di volume e H max preesistente, subordinata al rilascio di PdCC

UMI 13 "Resti del Convento di S.Francesco e Mercato Coperto", per la sola porzione del Mercato Coperto, CONDIZIONI PER RECUPERO CON MODALITA' RE o DR

NON PRESCRITTIVE LE PRESCRIZIONI DEGLI INTERVENTI RS E RRC PER EDIFICI VINCOLATI AI SENSI ART. 10, COMMA 3 D.LGS. 42/04 (dichiarazione interesse culturale) IN QUANTO AUTORIZZAZIONE SOPRINTENEDENZA E' RITENUTA PREVALENTE ALLA CATEGORIA INTERVENTO ASSEGNATA.

CAPO 17 – CRITERI GENERALI DI INTERVENTO NELLA CITTA' STORICA E NEGLI EDIFICI TUTELATI ESTERNI

Art. 101 - Disposizioni generali

1. Le norme del presente Capo si applicano a tutti gli edifici compresi nella città storica, nonché a tutti gli edifici ricadenti nel restante territorio riconosciuti di valore storico-architettonico dal PSC o riconosciuti di pregio storico-culturale e testimoniale dal RUE.
   Le stesse si integrano con le modalità riportate al precedente Capo 16 e in caso di contrasto prevalgono su di esse.
2. Si rinvia al Regolamento di Polizia Urbana per l'attività di controllo delle opere realizzate in difformità alle prescrizioni del presente Capo.
3. **Per qualsiasi intervento previsto su edifici soggetti alle categorie di tutela A non assoggettati a tutela del D.Lgs. 42/04 s.m.i., tutela B, sottocategoria C1 con modalità RRC e sottocategoria C2, dovrà essere prodotta idonea relazione tecnica e fotografica rappresentativa dei caratteri tipologici, strutturali, morfologici e di finitura. Gli interventi che non rispettino le prescrizioni di conservazione o il ripristino degli elementi di cui all'art. 49 comma 3 lett e) e comma 4 lett e), nonché per le possibili modifiche e/o ripristini delle aperture, saranno sottoposti alla valutazione della CQAP anche con richiesta preventiva.**

Art. 107 - Manufatti tecnologici

1. ……
2. ……
3. **Nella Città Storica e negli edifici tutelati esterni, fatte salve tutte le ulteriori normative e vincoli incidenti sugli aspetti urbanistici-edilizi, l'installazione di pannelli solari termici senza serbatoio di accumulo o solari fotovoltaici è ammessa se installati su copertura in modalità aderente e con soluzioni preferibilmente compatte alle seguenti condizioni:**
   - **nella sola Città Storica previo ottenimento parere favorevole della CQAP e con installazione non visibile da spazi pubblici e da visuali sensibili;**
   - **se applicati in copertura piana l'installazione potrà avvenire anche in modalità semi integrata solo se debitamente schermati da parapetto pieno.**

NORMATIVA DA APPLICARE AGLI EDIFCI CITTA' STORICA E TUTELATI ESTERNI

SI INTEGRANO CON QUELLE GENERICHE DEL CAPO 16 E IN CASO DI CONTRASTO PREVALGONO

OBBLIGO RELAZIONE TECNICA E FOTOGRAFICA rappresentativa dei caratteri tipologici, strutturali, morfologici e di finitura PER TUTELA A (NO con tutela D.Lgs. 42/04), B, C (SOLO RRC) e C2 (utile anche per schedatura fabbricati in previsione modifica normativa del CS).

L'installazione di pannelli solari termici senza serbatoio di accumulo o solari fotovoltaici è ammessa se installati su copertura in modalità aderente e con soluzioni preferibilmente compatte, alle SEGUENTI CONDIZIONI:

ACS: CQAP e non visibili da spazi pubblici

COPERTURA PIANA: anche in MODALITA' SEMINTEGRATA, SE SCHERMATI DA PARAPETTO PIENO

CAPO 18 – COMPETENZE E FUNZIONAMENTO DELLA CQAP

Art. 109 - Competenze e funzionamento

3. Nel campo edilizio sono sottoposti al parere della CQAP i seguenti interventi:

a) interventi che riguardino immobili privati e pubblici ricadenti in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004, Parte III e s.m.i.;

b) interventi di restauro scientifico (RS) di edifici non ricompresi nel vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i.;

c) interventi di RE, sull'involucro esterno degli edifici classificati C1, C2, D1, D2 e D3 nella Città Storica, nonché nei Ghetti di impianto storico;

d) gli interventi di cui al precedente art. 48, comma 8, nei casi di ricostruzione;

e) ogni intervento riconducibile al precedente art. 105, comma 2;

f) tutti gli strumenti urbanistici attuativi della pianificazione generale (P.P., PUA, Accordi negoziali, Aree di rigenerazione urbana, ecc.).

g) interventi di cui all'art. 90 comma 4 e comma 5, nonché per quelli di cui all'articolo 92, comma 3, limitatamente alla città Storica e agli edifici tutelati esterni;

h) interventi di cui all'art. 101 comma 3, limitatamente alla Città Storica e agli edifici tutelati esterni;

i) interventi di cui all'art. 108 e art. 93, limitatamente alla Città Storica e agli edifici tutelati esterni.

l) interventi di cui agli articoli 30, commi 3 e 4 e 33, comma 4;

m) interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili totalmente trasparenti,

ESAME CQAP PER SUPERARE CONTRASTI CON PRESCRIZIONI DI CONSERVAZIONE O RIPRISTINO ELEMENTI DI CUI ART. 49, COMMA 3, LETT. e) E COMMA 4 LETT. e) [colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc…]

OBBLIGO PARERE CQAP PER I SEGUENTI INTERVENTI:

a) IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO PAESAGGISTICO AI SENSI PARTE III D.Lgs. 42/04;

b) INTERVENTI RS IN EDIFCI NO TUTELA D.Lgs. 42/04 (parte II)

c) INTERVENTI RE, SU INVOLUCRO ESTERNO TUTELE C1, C2, D1, D2 E D3 DELLA CS, NONCHE' NEI GHETTI STORICI;

d) INTERVENTI RE RICOSTRUTTIVA DI CUI ART. 48, COMMA 8;

e) INTERVENTI ART. 105, COMMA 2, ovvero nei casi di demolizione facciate prospicienti spazi pubblici e/o di uso pubblico;

f) STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI;

g) INTERVENTI ART. 90, COMMA 4 E 5, NONCHE' ART. 92, COMMA 3, PER CS E TUTELATI ESTRENI, ovvero coibentazione termica pareti e copertura, nonché per nuovi aggetti su spazi pubblici (canne fumarie, grondaie coibentazione e placcaggio strutturale) e ricostruzione balconi e aggetti esistenti

h) INTERVENTI ART. 101, COMMA 3 PER CS E TUTELATI ESTERNI, ovvero per possibili modifiche e/o ripristini delle aperture;

i) INTERVENTI ART. 108 E ART. 93 NELLA CS E TUTELATI ESTERNI, ovvero le recinzioni.

l) Verifica allineamenti per distanze D2 minore di 5,00 mt (NC, DR, AM e RE/parte fuori sagoma) e di 3,00 mt (AM e RE conservativa x sopraelevazione)

m) VEPA ACS e Tutelati esterni.



Parte terza: "Tipologie di intervento: RE, AM e NC. Interventi premiali, normativa della zona agricola e del resto del territorio"

Arch. Isabella Migliarini

Responsabile U.O. Edilizia residenziale e produttiva

Art. 18 – *Disposizioni generali*

- **CATEGORIE INTERVENTO – art.li 3, 10 D.P.R. 380/01 (principi) e allegato L.R. 15/13 (potestà legislativa concorrente).**
- **MODIFICHE e/o INTEGRAZIONI subito cogenti.**
- **PRECISAZIONI di dettaglio.**
- **PRINCIPIO assorbente.**
- **SI demolizione fabbricati, NO per centro storico e tutele esterne, ghetti storici.**
- **NO divisione intervento per non applicare corretto procedimento, rispetto normativo e onerosità.**
- **NO valutazione unitaria interventi periodo ≥ 3 anni dalla fine lavori e presentazione nuovo titolo.**
- **Norme Integrative:**

✓ **DTA art. 9bis del RUE**
✓ **Art. 8-8bis; 17bis**

1. Le categorie di intervento riportate nei successivi articoli, sono definite dagli artt. 3 e 10 del DPR n. 380/01 e s.m.i. , ovvero dall'Allegato 1 della L.R. n. 15/13 e s.m.i..
2. Resta inteso che modifiche o integrazioni alle citate norme sovraordinate, saranno immediatamente cogenti.
3. Le specifiche riportate nei successivi articoli, debbono intendersi pertanto come precisazioni di dettaglio delle opere ammissibili.
4. Tra le categorie MO, MS, RRC, RE, si stabilisce che le opere di ogni singola categoria sono da intendersi ricomprese anche tra quelle rientranti nelle categorie di rango superiore.
5. La demolizione dei fabbricati è sempre consentita, fatti salvi gli edifici ricadenti nella Città Storica, nei ghetti storici e gli edifici tutelati esterni al centro storico, in rapporto ai quali dovrà essere valutata in funzione della specifica categoria di tutela assegnata. Per tale intervento non è necessario l'ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.
6. In analogia con quanto disposto dall'art. 6.6.2 della DGR n° 1136 del 16/07/2018, **non è consentita la frammentazione di opere in più interventi, attraverso i quali sia disattesa l'applicazione del corretto procedimento edilizio, la rispondenza al compendio normativo di specie e/o tutti gli adempimenti in ordine all'onerosità delle opere da realizzare.**
   Conseguentemente tali interventi non saranno valutati nel loro complesso, qualora siano intercorsi almeno tre anni dalla data di fine lavori di un titolo, alla data di presentazione del titolo successivo.

Art. 8 – Costruzioni esistenti
Art. 8bis – Costruzioni non ultimate

Articolo cardine della norma laddove sono meglio precisati **i criteri che definiscono i fabbricati "esistenti".**

Edificio e unità immobiliare ultimato entro il 29/03/2011.

Tenuto conto infatti della **peculiarità di alcune norme indirizzate esclusivamente verso tale tipologia di edifici** (**superficie complessiva liberalizzata all'interno del volume in caso di ristrutturazione edilizia, possibilità di accedere alle deroghe dell'art. 7-ter, ecc.**).

Nel territorio agricolo soprattutto CAPO XIV immobili e aree non gestiti da aziende agricole e IAP hanno accesso a **norma per recupero e rifunzionalizzazione immobili solo se «esistenti». Nel CAPO XV presenza azienda agricola e IAP indice edificatorio per tutti gli interventi di RE, AM DR e NC.**

Sono poi definite nel medesimo art. 8 comma 5 **condizioni e le casistiche necessarie per lo spostamento degli edifici da alcune fasce di rispetto considerate "a rischio".**





Art. 23 bis – *Ristrutturazione Edilizia (RE)*

LR 15/2013: gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera f) dell'Allegato, compresi gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, nei casi e nei limiti di cui alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11(Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti);

f) "Interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od 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, nonché **la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici.** 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 1Abrogata da art. 31 L.R. 23 giugno 2017, n. 12 2 l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione 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**. Costituiscono **inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza**. Rimane fermo che nei seguenti casi 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:**
a)con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'art. 136, comma 1, lettere c) e d) e dell'art. 142 del medesimo decreto legislativo n. 42 del 2004;
b)nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, **qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico architettonico o culturale e testimoniale.**

Art. 23 bis – ***Ristrutturazione Edilizia (RE)***

ESEMPI INTERVENTI CLASSIFICABILI DI RE:

•Modifiche prospettiche non ai fini conseguimento agibilità ovvero igienico-sanitari e accessibilità unità immobiliare non ricadenti in edifici sottoposti a tutela D.Lgs. 42/2004;
•trasformazione di SA in SU (DTA art. 17 bis e art. 23 bis);
•tamponamenti di logge e portici;
•demolizione di pareti esterne al fine di realizzare logge e portici;
•realizzazione e modifica di balconi e/o terrazzi;
•trasformazione di sporti e/o terrazzi di copertura, in balconi e/o terrazzi praticabili;
•rifacimento e traslazione dei solai;
•Re conservativa (art. 8 comma 4 RUE vigente) e recupero «volumi interni» entro sagoma ovvero tra linea piano di campagna e estradosso copertura;
•con interventi Re conservativa incremento volumetria interna alla sagoma recupero in presenza di platea di fondazione è ammessa la demolizione di massetti, vespai e/o strutture orizzontali interne, fino alla quota della platea di fondazione esistente;
•Re demolitoria a parità di volume con modifica sagoma, sedime e prospetti in edifici non sottoposti a Tutela D.Lgs. 42/2004 (corretto titolo edilizio art. 10 DPR 380/2001);
•Re demolitoria integrale e traslazione fuori fasce di rischio art. 8 comma 5.
•Re demolitoria integrale con incentivi volumetrici art. 6bis RUE

Art. 23 bis – ***Ristrutturazione Edilizia (RE)***

ESEMPI INTERVENTI CLASSIFICABILI DI RE CONSERVATIVA:

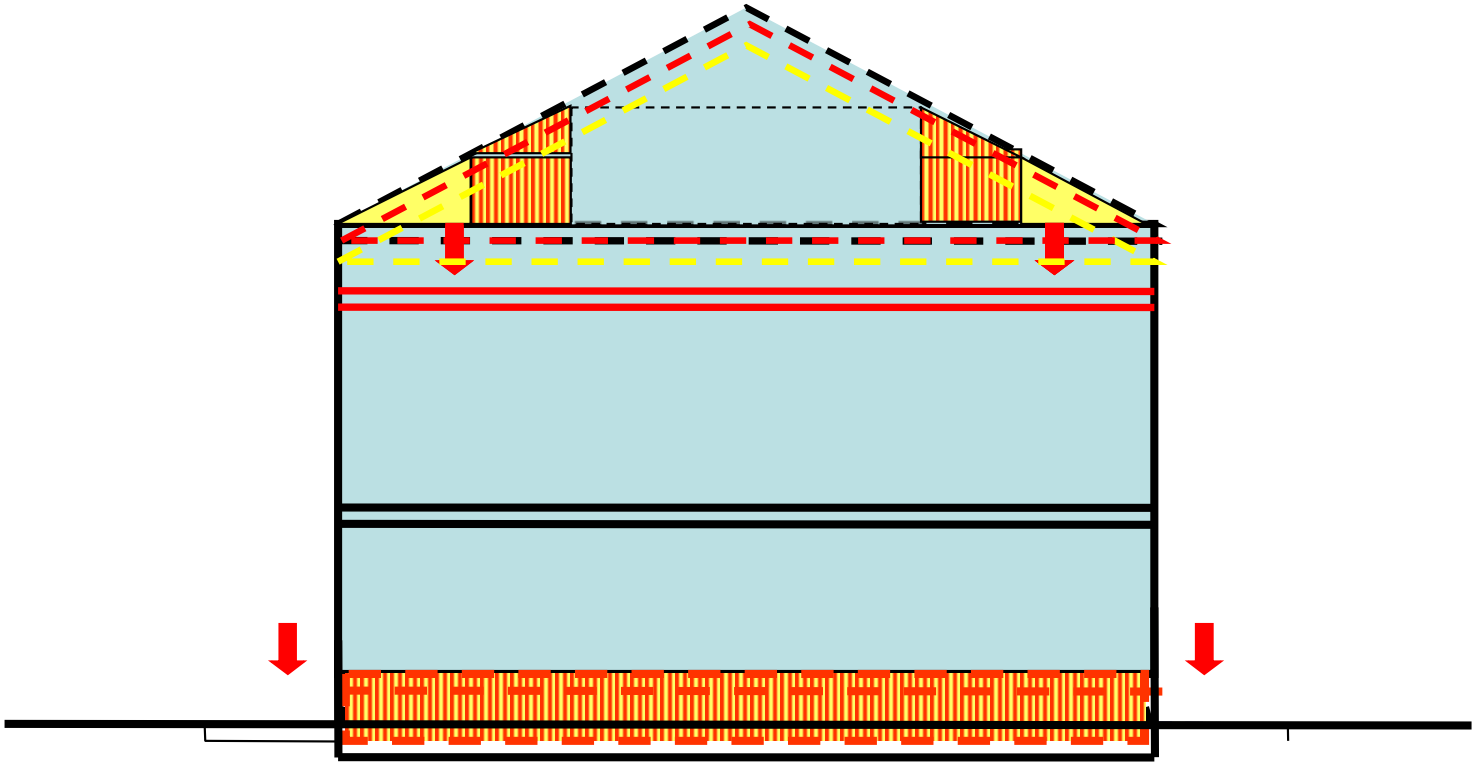
RE CONSERVATIVA art. 8 comma 4 RUE vigente:
Sono da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa quelli in cui non venga demolito almeno il 50% delle murature perimetrali e, in ogni caso, che vengano mantenute in essere tutte le murature perimetrali del piano terra, fatta salva la creazione del varco per accessibilità dei mezzi di cantiere. Nel caso di edifici o porzioni di esso a portico, loggia, veranda o pareti integralmente vetrate la valutazione della conservazione delle "murature perimetrali" potrà far riferimento al perimetro definito dagli elementi strutturali.

DTA Recupero volumi interni entro sagoma ovvero entro linea piano di campagna preesistente e estradosso copertura;

DTA Recupero volumetria interna in presenza di platea di fondazione è ammessa la demolizione di massetti, vespai e/o strutture orizzontali interne, fino alla quota della platea di fondazione esistente;

DTA Inserimento e creazione cordolo in copertura nei limiti intervento sismico non di adeguamento sismico ovvero sopraelevazione.

Art. 23 bis – ***Ristrutturazione Edilizia (RE) CONSERVATIVA***



INCREMENTO VOLUME INTERNO A SAGOMA O FINO A PLATEA FONDAZIONE CONTINUA

Art. 23 bis – ***Ristrutturazione Edilizia (RE) CONSERVATIVA***





Ambito agricolo fascia rispetto stradale art. 30 comma 5 RUE vigente

Nelle fasce di rispetto di cui al Codice della Strada sono consentiti interventi fino all'ampliamento di volumi e la creazione di elementi aggettanti e/o opere di cui all'art. 95-98, a condizione che non siano fronteggianti il fronte stradale, previo ottenimento parere/nulla osta dell'ente/ufficio competente. Tali opere, pertanto dovranno essere realizzate entro i limiti della sagoma del fabbricato da ampliarsi, da valutarsi in proiezione ortogonale all'asse stradale.

Per i fabbricati ricadenti in fascia di rispetto stradale, anche solo parzialmente, è ammesso l'intervento RE conservativa di cui all'art. 8 comma 4.

«…non venga demolito almeno il 50% delle murature perimetrali e, in ogni caso, che vengano mantenute in essere tutte le murature perimetrali del piano terra»

Art. 23 bis – *Ristrutturazione Edilizia (RE)*

ESEMPI INTERVENTI CLASSIFICABILI DI RE:

•RE demolitoria integrale e traslazione fuori fasce di rischio art. 8 comma 5.

Ad esclusione degli edifici tutelati di interesse storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale di Categoria A, B, sottocategoria C1 con modalità RRC e sottocategoria C2, in tutto il territorio comunale soggetto ai seguenti vincoli: • elettrodotti (così come stabiliti dall'Ente competente); • fasce di rispetto stradale; • aree esondabili, verificate o da verificare, con tempi di ritorno fino a 200 anni; • zone instabili per fenomeni di dissesto attivi verificati o da verificare; • fasce di ml. 10,00 a tutela delle acque pubbliche ai sensi dell'art. 96, lettera f), del Regio Decreto 8 523/1904 s.m.i.. Qualora non sia possibile lo spostamento del fabbricato in conformità a quanto prescritto dai successivi articoli**, è ammesso con intervento RE il trasferimento degli edifici fuori dalle rispettive aree o fasce di rispetto,** così come desumibili dalla Tavola dei Vincoli e Schede allegate, in conformità alle seguenti condizioni: • **SC: max preesistente o secondo le norme d'ambito e di intervento**; • **Volume: max preesistente o secondo le norme d'ambito**; • H max: secondo le norme d'ambito; • tipo d'uso: preesistente o secondo le norme d'ambito; • **entro la medesima particella catastale ovvero, qualora non sia possibile per effetto di vincoli, nella particella catastale attigua se non a sua volta interessata da vincoli o tutele ai sensi delle Tavole dei Vincoli e Schede allegate**; • entro il medesimo sub-ambito del fabbricato esistente o in caso di impossibilità in un sub-ambito differente, previa verifica della conformità del tipo uso da insediare; • **la demolizione del fabbricato esistente, da garantirsi con atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza fideiussoria**, dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo, e in nessun caso potrà essere oggetto di proroga; • **tra il limite del vincolo e il punto più vicino della sagoma planivolumetrica del nuovo fabbricato non dovrà intercorrere una distanza superiore a ml. 20,00.** Qualora la particella destinataria dello spostamento (o la particella del fabbricato o quella attigua) sia accessibile anche da ulteriore viabilità, è possibile spostare l'immobile, con i limiti sopra esposti anche in prossimità di quest'ultima viabilità, nel rispetto di tutte le condizioni sopra riportate ad esclusione dei ml. 20,00.

Art. 23 bis – ***Ristrutturazione Edilizia (RE)***

Gli interventi RE oltre a rispetto ambito ed eventuali vincoli incidenti dovranno in ogni caso rispettare le seguenti **prescrizioni:**

a) **Sedime:**
• in caso di demolizione e ricostruzione totale, lo **spostamento dovrà avvenire entro i confini della particella catastale sussistente alla data di adozione delle presenti norme o entro il raggio assentito art. 8 comma 5 del RUE in fasce a rischio.**

b) **Distanze:**
• in caso di modifica del volume, con demolizione totale o parziale, è consentito il mantenimento delle distanze e dell'altezza nei limiti della sagoma e porzioni preesistenti;
• **per le porzioni eccedenti la sagoma planivolumetrica esistente è prescritto il rispetto integrale delle distanze secondo il successivo Capo 6 e dell'altezza, secondo le norme d'ambito**;

c) **Demol. e ricostr. di volumi - specifiche sulle quantità:**
- Parità di volume
-**Interventi premiali con incremento volumetrico di cui all'art. 6 bis comma 2 (premiliatà +20% volume) e comma 4 bis (Parcheggi)**

Art. 23 bis – *Ristrutturazione Edilizia (RE)*

d) **Superficie Complessiva:**

• nel rispetto di eventuali limiti riguardanti i tipi d'uso previsti nei successivi articoli, **per i fabbricati esistenti così come definiti dal precedente art. 8** (non assoggettati contestualmente a intervento AM ai sensi delle presenti norme), **gli incrementi di SC potranno realizzarsi indipendentemente dal rispetto della SC consentita;**

• **per i restanti fabbricati la SC dovrà rispettare**, qualora previsto, **il limite massimo ammesso dalle norme d'ambito in cui l'edificio ricade**, ovvero quella esistente se superiore o in mancanza di limite massimo;

• **gli incrementi di SC, si applicano con le medesime modalità di cui ai due punti precedenti, anche nel caso di interventi non comportanti demolizione totale o parziale.**

e) **RE + AM:**

• in caso di RE contestuale ad intervento AM (sotto o fuori terra), l'intero intervento sarà soggetto al rispetto della SC consentita;

• in tal caso andranno rispettate le seguenti condizioni:

- RE conservativa

-**SC derivante da intervento AM non superiore a quella derivante da intervento RE**.

Art. 23 bis – ***Ristrutturazione Edilizia (RE)***

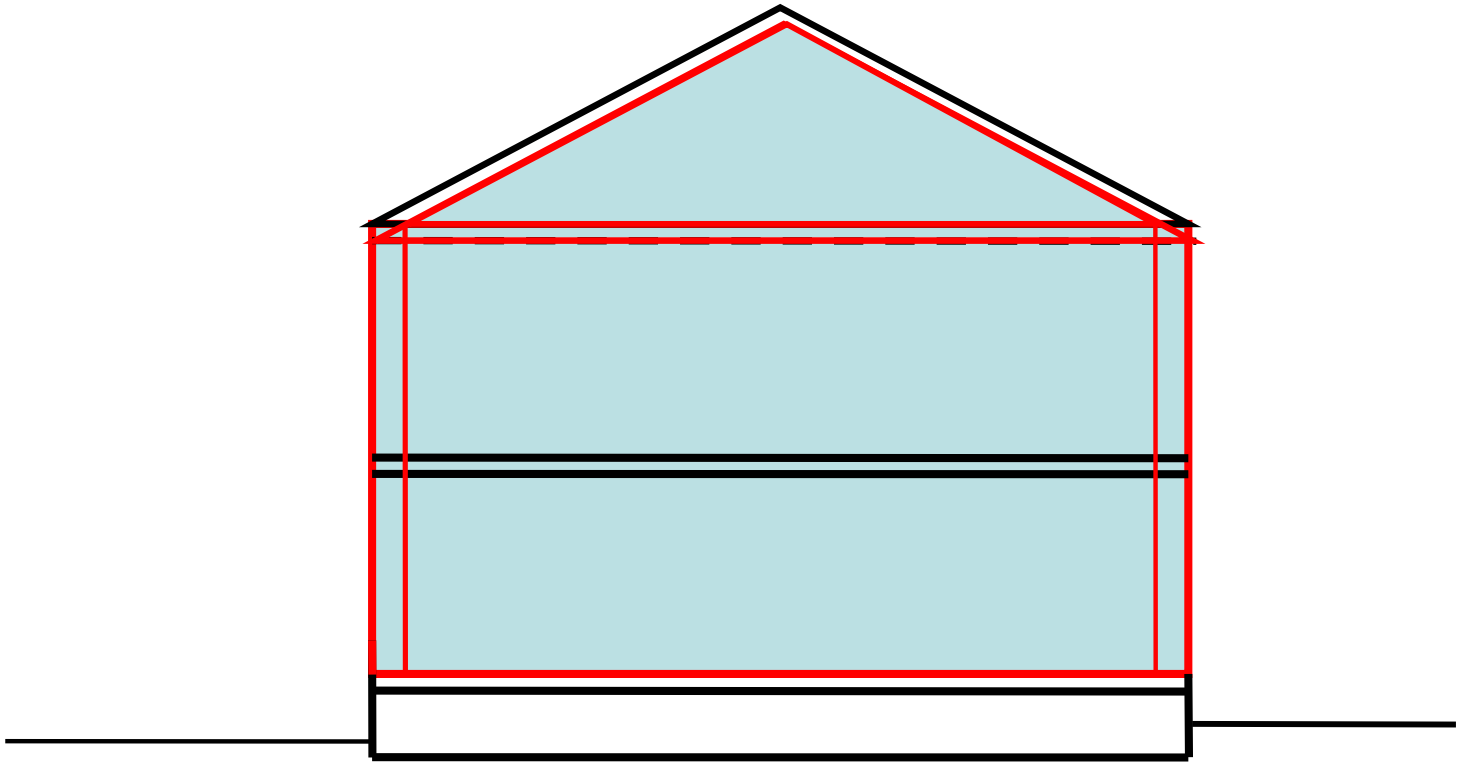
- **RE demolitoria con modifica sagoma, sedime o prospetti o incremento premiali in ambiti di Tutela art. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004**
  Ristrutturazione pesante art. 10 DPR 380/01 sottoposto a PdC

- **RE demolitoria edifici storico testimoniali tutelati in ambito Centro Storico ed esterni allo stesso disciplina all'art. 48 comma 8**

Nell'ambito della **zona omogenea A** gli interventi di RE seguono la disciplina del D.P.R. 380/01 s.m.i.. Nel suddetto ambito, **in conformità all'art. 5.1, punto 8 del PSC, laddove consentita la modalità RE per gli edifici di categoria C1, C2 e D, non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i.**, **è consentita la demolizione e ricostruzione, qualificata RE, senza incrementare la sagoma planovolumetrica del fabbricato esistente, entro il limite del sedime originario con modifica dei prospetti e delle sue caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.**

Negli edifici tutelati sparsi, laddove consentita la modalità RE per gli edifici di categoria C1 e C2, non sottoposti a tutela di cui al D.Lgs. 42/2004 s.m.i., è prescritto il mantenimento della sagoma e del sedime esistenti, fatta **salva la sola deroga al sedime ai sensi dell'art. 8 comma 5**. Per gli edifici di categoria C2 inoltre, la ricostruzione delle porzioni mancanti dovrà rispettare quanto indicato al successivo art. 49.

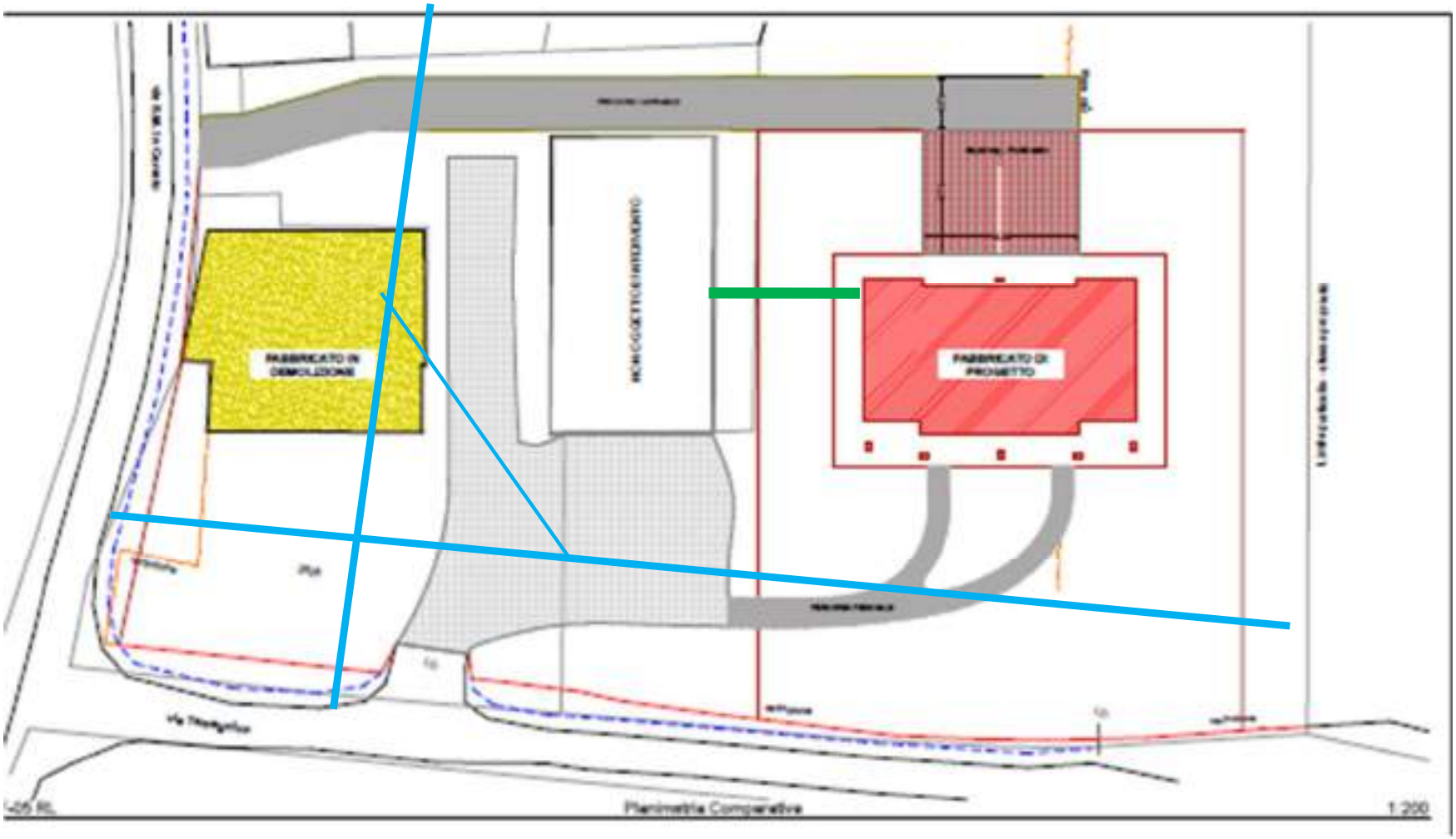
Art. 23 bis – *Ristrutturazione Edilizia (RE) in demo ricostruzione*



DTU DGR 922/2017 punti 26 34 e 38

Calcolo Volume Primo piano di calpestio fino intradosso solaio copertura, muri perimetrali

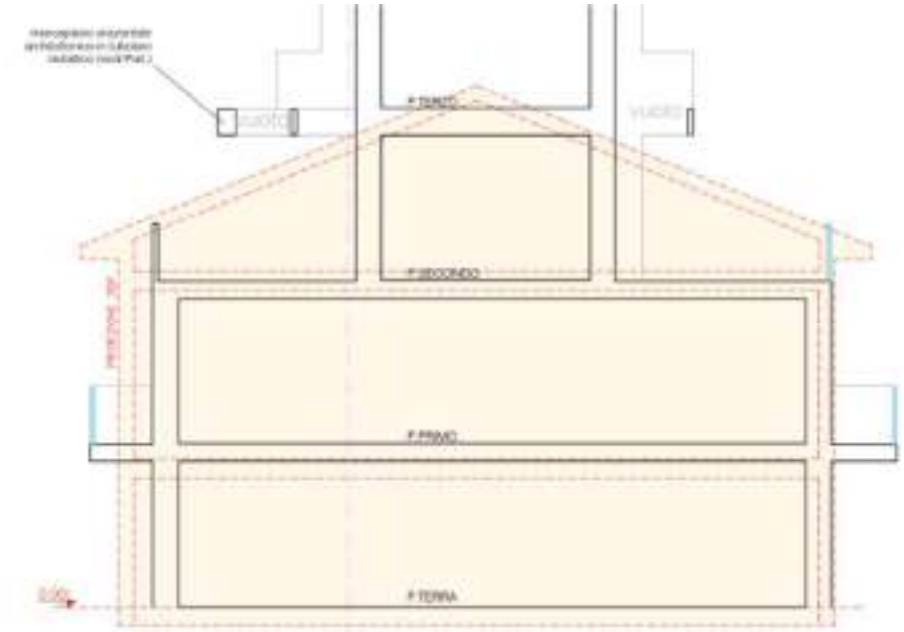
Art. 23 bis – *Ristrutturazione Edilizia (RE) in demo ricostruzione*



RE demolitoria fuori fascia rispetto stradale art. 8 comma 5 del RUE

Deroghe limite 20metri per vincoli su area

Art. 23 bis – *Ristrutturazione Edilizia (RE) in demo ricostruzione*





RE demolitoria fuori sagoma in sezione e corretta valutazione distanze D3



RE demolitoria in tutela del paesaggio PdC

Art. 23 bis – ***Ristrutturazione Edilizia (RE) in demo ricostruzione***





RE demolitoria fuori sagoma e distanze D3 con valutazione aggetti maggiori di 1,50m

CAPO 23
Art. 122 – *Recupero ai fini abitativi dei sottotetti* (RE) [L.R. 11/98 e s.m.i.,]

DISCIPLINA APPLICABILE SOLO IN TERRITORIO URBANIZZATO O URBANIZZABILE ART. 2 COMMA 1 LR 11/98

- **NO per fabbricati soggetti a RS e per coperture a falda superiore a 5%.**
- **AMMESSI terrazzi in falda dove ammessa modalità RE.**
- **AMMESSO incremento H. imposta di cm 50 e fino a 100cm al colmo oltre ad abbaini strettamente necessari x requisiti igienico sanitari. No edifici Tutela parte seconda D.Lgs. 42/2004 e edifici storico testimoniali tutela A,B,C**
- **OBBLIGO standard pubblico e pertinenziale in rapporto all'aumento di SU resa abitabile.**

1. 1. Nel rispetto di eventuali vincoli sovraordinati, gli interventi riconducibili all'art. 2, commi 1 e 2 della L.R. 11/1998 s.m.i., fatta eccezione per la realizzazione di abbaini e terrazzi in falda, **sono sempre consentiti con esclusione dei fabbricati soggetti ad intervento RS, nei sottotetti aventi falde di copertura con inclinazione superiore al 5%.**
2. In tutto il territorio, la realizzazione di **terrazzi in falda, è ammessa laddove consentita la modalità RE.**
3. In ottemperanza a quanto indicato dall'art. 2, comma 2, lett. b) e 2-ter della medesima legge, **con RE conservativa, è inoltre consentita la realizzazione di abbaini, nonché l'aumento dell'altezza dell'imposta fino ad un massimo di cm. 50 e del colmo fino ad un massimo di ml. 1,00, comunque mantenendo un'inclinazione della falda superiore al 5%, strettamente necessari ad ottenere i requisiti igienici richiesti**, **ad esclusione degli edifici con tutela di cui alla Parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e quelli in categoria di tutela A, B, C**, nel rispetto delle distanze così come previste al precedente art. 33, comma 7.
4. **Le dotazioni di standard pubblico ai sensi del precedente art. 37, comma 4, e dei parcheggi pertinenziali, ai sensi dell'art. 40 comma 1 in relazione all'art. 3 comma 4 della L.R. 11/1998 s.m.i., saranno calcolati in rapporto all'aumento di SU resa abitabile**.

Art. 6 bis - *Interventi di qualificazione e sostenibilità*

Introduzione di un nuovo articolo con il quale vengono chiariti i **principi derogatori e premianti nei casi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente**, secondo i tre regimi normativi che ne consentono la possibilità:

- **DGR n. 967/2015 smi oggi DGR n.1261 del 25 luglio 2022**
- **Art. 7-ter della LR n. 20/2000**
- **Regolamento delle Misure Volontarie per la Bioedilizia**

1. Al fine di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici oggetto di intervento edilizio è necessario garantire il rispetto dei requisiti minimi di prestazione energetica, in funzione della tipologia d'intervento, in conformità alla **D.G.R. 967/2015 e s.m.i. e alla D.G.R. 1275/2015 e s.m.i..**

2. Per interventi volti ad incrementare i valori minimi obbligatori definiti al comma 1, in applicazione del 2° comma, lettera b) **dell'art. 7-ter della L.R. n. 20/2000** e s.m.i., il RUE definisce nel Titolo II, incrementi di superficie in funzione del tipo d'intervento.
Il medesimo Titolo II stabilisce forme diverse di incentivazione e deroghe ai sensi della citata D.G.R. n. 967/2015 e s.m.i., da considerarsi alternative e non cumulabili con quanto previsto dall'art. 7-ter.

3. Per favorire interventi ecosostenibili e biocompatibili, inoltre, il "**Regolamento delle misure volontarie per la bioedilizia**", come specificato dalle successive circolari applicative, prevede incentivi calibrati in base alla qualità progettuale. Tali incentivi, come indicato nel Titolo II, sono a loro volta alternativi e non cumulabili con quelli concessi in applicazione del comma precedente.

Art. 24 – *Nuova Costruzione (NC), (AM), (DR)*

- **DR ≠ RE.**
- **SI alla creazione di uno o più fabbricati con DR.**
- **NO proroga per la demolizione parziale o totale del fabbricato esistente.**
- **Si trascrizione atto unilaterale d'obbligo a garanzia demolizione preesistente fabbricato se non sovrapposto al nuovo.**
- **LIMITI RE + AM come da art. 23-bis, comma 2, lett. f) ovvero Verifica SC Totale in relazione ad ambito e SC ampliabile max quanto quella da porzione soggetta a intervento max di RE.**

1. Nel presente articolo le seguenti sigle distinguono, descrivendole, le tre modalità di intervento appartenenti alla definizione di Nuova Costruzione:

NC: la realizzazione di una costruzione (anche interrata) su area libera, o autonoma su area già edificata;

DR: gli interventi non ricompresi nel precedente art. 23-bis, comportanti la demolizione totale o parziale di una costruzione e la realizzazione di uno o più fabbricati, nel rispetto di tutti i parametri edilizi. La demolizione totale o parziale del fabbricato esistente dovrà avvenire entro l'ultimazione dei lavori o comunque entro la validità del titolo abilitativo, e in nessun caso potrà essere oggetto di proroga.

Qualora le opere previste non comportino la preventiva demolizione dell'esistente, dovrà essere prodotto a garanzia atto unilaterale d'obbligo trascritto e relativa polizza fideiussoria.

AM: gli interventi di ampliamento, cioè quelli comportanti aggiunte alla sagoma planivolumetrica, in orizzontale o verticale senza soluzione di continuità, ad un edificio mantenuto in essere, nonché la realizzazione di interrati sotto il sedime dell'edificio soprastante o anche debordanti dallo stesso, nel rispetto per la sola parte ampliata di tutti i parametri edilizi, ad esclusione della SC massima da riferirsi al fabbricato (o ai fabbricati) dell'intera unità edilizia.

L'intervento AM contestuale ad intervento RE è disciplinato dal precedente art. 23-bis, comma 2, lett. f).

DISCIPLINA E VERIFICA INDICE EDIFICATORIO RUE x fattibilita' interventi RE edifici non ultimati e AM, DR, NC

- **UF = SC/SF**
- **AMBITI E SUB AMBITI OLTRE A VINCOLI**
- **VERIFICA INDICE RESIDUO**

«…Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dovrà pertanto tenere conto di quanto già realizzato anche precedentemente al vigente strumento urbanistico.»

- **OBBLIGO REALIZZAZIONE E CESSIONI STANDARD P1 E U**
  ART. 37-38- 39 SOPRA 5 POSTI AUTO PUBBLICI E 300MQ VERDE PUBBLICO
- **DISTANZE DA ART. 28 A ART.33**
- **ALTEZZA MASSIMA EDIFICIO ART. 8 DM 1444/68**
- **PERMEABILITA' ART. 9 RUE**

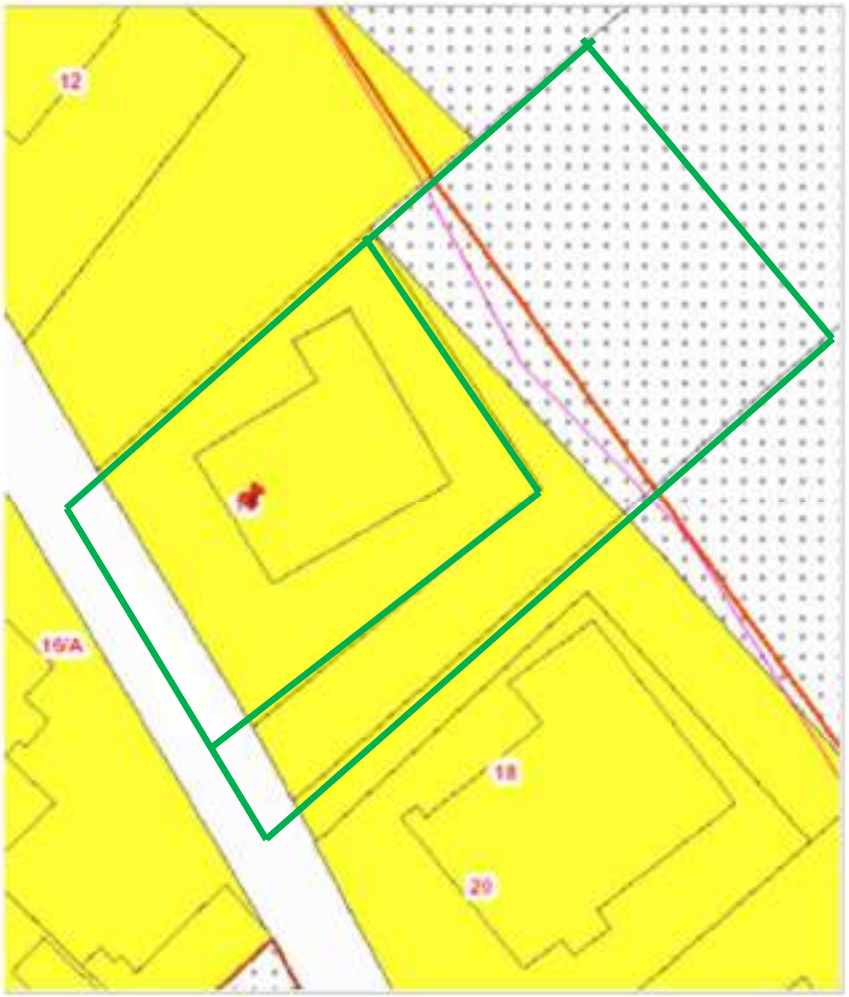
Art. 14 - Indice di edificabilità territoriale (IT) e **fondiaria (UF)** 1. Ai fini del recepimento delle DTU n. 922/2017 s.m.i., si stabilisce che l'indice IT corrisponde all'indice di edificabilità territoriale di cui al punto 3 delle DTU n. 922/2017 s.m.i.. 2. **Si definisce altresì UF l'indice di utilizzazione fondiaria, costituito dal rapporto tra la SC massima edificabile e la SF**, comprensiva delle aree per dotazioni territoriali da cedersi a seguito di intervento diretto.

Art. 15 - Sub-ambiti 1. Si definisce **sub-ambito la porzione di un ambito, graficamente individuato nelle tavole del RUE, in cui si applicano specifiche disposizioni normative**, differenziato rispetto a quello di sub-ambiti limitrofi all'interno dello stesso ambito.

Art. 16 - Computo degli indici nelle unità di intervento

1. **L'utilizzazione edificatoria di un'area ne comporta l'asservimento alla costruzione realizzata. Con riferimento ad ogni singolo sub-ambito, tale utilizzazione totale o parziale, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dovrà pertanto tenere conto di quanto già realizzato anche precedentemente al vigente strumento urbanistico**. 2. Pertanto, fatto salvo quanto disciplinato dal successivo Capo 15, per i lotti appartenenti al medesimo ambito, **in caso di unità fondiaria derivante da frazionamento di area già utilizzata ai fini edificatori, la potenzialità residua sarà subordinata al controllo dell'UF**, secondo i parametri delle presenti norme anche in relazione al lotto originario, da verificarsi sulla base dello stato legittimo dell'edificio esistente alla data di frazionamento. 3. In materia di cessione/trasferimento di cubatura, fatto salvo quanto disciplinato dal successivo art. 57 comma 3, lett. a4) e dal Capo 15, è ammessa l'utilizzazione della potenzialità edificatoria su due o più lotti contigui, con un unico titolo abilitativo ridistribuendo indifferentemente tale potenzialità sui lotti interessati, ferma restando la quantità complessiva e il rispetto delle ulteriori norme vigenti, previa sottoscrizione del progetto da parte di tutti gli aventi titolo.

Art. 24 – Interventi di nuova costruzione e verifica indice residuo AM, DR e NC



AMBITO E VINCOLI

ANS ART 73 FINO A RE

AUC_2 ART. 52 FINO A NC

LIMITE CATSTALE IN PROPRIETA'

LINEA ELETTRODOTTO DPA

LOTTO CATASTALE CON MANCATA CESSIONE DI SEDE STRADALE GIA' AD USO PUBBLICO , PORZIONE DI LOTTO ZONIZZATO AUC_2 EDIFICATO E NON EDIFICATO CON VERIFICA FRAZIONAMENTI E TITOLI PREGRESSI ART. 11 E 16 RUE VIGENTE