



Città di Vignola



Il nuovo volto dell'edilizia dopo il Decreto Semplificazioni

vignola, 22 aprile 2021

gli interventi di ristrutturazione edilizia

- Il decreto legge 16 luglio 2020, n. 76 recante *“Misure urgenti per la semplificazione e l’innovazione digitale”* noto come *“Decreto Semplificazioni”* è in vigore dal 17 luglio 2020. **Il decreto è stato poi convertito in L.120/2020.**
- Molte sono le modifiche che al Capo II, l’art. 10 “Semplificazioni e altre misure in materia edilizia” apporta al D.P.R. 6 giugno 2011 n. 380 “Testo Unico dell’Edilizia”.
- Anche con questo ultimo decreto, l’obiettivo perseguito dal legislatore resta quello di **semplificare e accelerare le procedure dell’edilizia**, ridurre il peso burocratico a carico dei cittadini e delle imprese, assicurare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e lo sviluppo di processi di rigenerazione (e dunque migliorare le prestazioni energetiche e di sicurezza antisismica degli edifici).
- Prima del “decreto semplificazioni”, l’articolo 3 Dpr 380/2001 includeva nella definizione di ristrutturazione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione **con il solo limite che non comportassero l’aumento della volumetria del fabbricato esistente.**
- Il decreto semplificazioni ha modificato l’articolo 3 confermando che nella nozione di ristrutturazione edilizia sono compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione con possibilità di **modificare sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**;
- al contempo ha previsto la possibilità di incrementare la volumetria nei casi previsti: dalla legge, oppure dagli strumenti urbanistici comunali.
- Per quanto attiene la ristrutturazione ricostruttiva (demolizione e ricostruzione), scompare il vincolo espresso della parità di volume tra demolito e ricostruito, **pur rimanendo l’obbligatorietà del rispetto di tale parametro che può essere superato solo in casi eccezionali.**

Sedime: voce n.11 DGR 922/17;
Sagoma: voce n.25 DGR 922/17;
Prospetto: non esiste la definizione.
Il prospetto non influenza la sagoma
(concetto geometrico-qualitativo)



gli interventi di ristrutturazione edilizia

- Il decreto semplificazioni, però contiene disposizioni specifiche di contenuto estremamente restrittivo per quanto riguarda la **demolizione e ricostruzione** degli edifici vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (**Dlgs 42/2004**) o che si trovano nei centri storici.
- Per questi immobili, con un'ulteriore modifica dell'articolo 3 del Testo unico dell'edilizia, si è previsto che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono qualificabili come ristrutturazione edilizia solo se vengano mantenuti **sagoma, prospetti, sedime** e **caratteristiche planivolumetriche e tipologiche del fabbricato** e non venga incrementata la volumetria esistente.
- Inoltre, per effetto di un'altra norma introdotta dal decreto semplificazioni, nei centri storici gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati di competenza comunale.



- **caratteristiche tipologiche:** tutti gli elementi visibili internamente ed esternamente, quali aspetti architettonici del fabbricato come materiali, forometria, prospetti, decoro, colore, finiture, e similari;
- **caratteristiche planivolumetriche:** delimitazione fisica e geometrica del fabbricato, individuabile dalla sagoma, involucro, e altezze esterne;

gli interventi di ristrutturazione edilizia

- Il valore delle definizioni statali delle categorie di intervento costituiscono principi fondamentali della materia edilizia;
- - la distinzione tra le due categorie di intervento (NC e RE) consistente nel fatto che la **NC comporta la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio**, mentre **la RE interessa edificazioni già avvenute, esistenti o crollate**.
- L'effetto è che **gli interventi di demolizione e ricostruzione che riguardano immobili vincolati** o ubicati in centro storico – e che comportano modifiche di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche o incrementi di volumetria – **non sono considerati di ristrutturazione edilizia**, ma di nuova costruzione.
- Con la conseguenza che per questi interventi si pagheranno più oneri di urbanizzazione e si dovranno rispettare gli indici fissati dal PRG e dagli altri strumenti urbanistici (**altezze, distanze, indici, ecc**) per gli interventi di nuova costruzione.

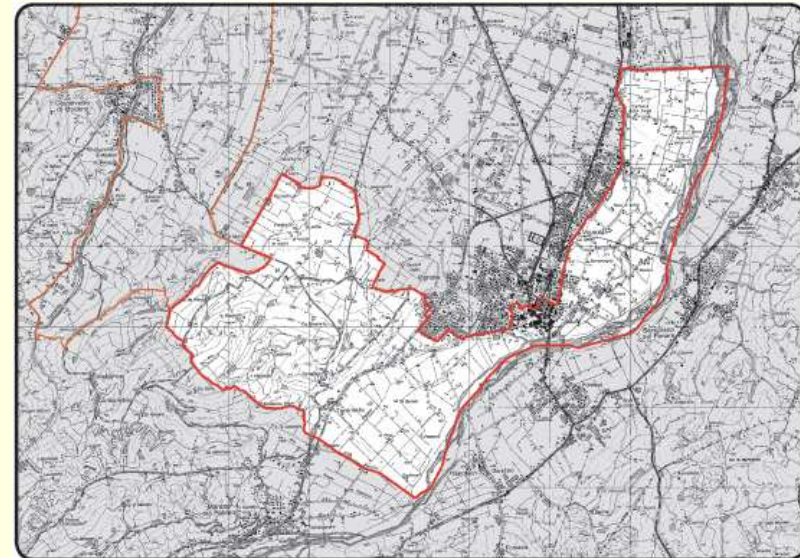
gli interventi di ristrutturazione edilizia

| DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE è possibile nel caso di: | | |
|---|---|---|
| RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA | | |
| se compiuta in queste modalità: | | |
| zone ESCLUSE da vincoli paesaggistici e beni culturali e zone ESTERNE alle zone A (centri e nuclei storici) | | zone CON vincoli paesaggistici e beni culturali e zone INTERNE alle zone A (centri e nuclei storici) |
| a PARITA' di VOLUME | con AUMENTO di VOLUME | solo a PARITA' di VOLUME |
| con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plani-volumetriche e tipologiche e rispetto delle normative vigenti | (idem a parità di volume) + <ul style="list-style-type: none"> • motivati interventi di RIGENERAZIONE URBANA • interventi previsti nel P.R.G. | con mantenimento di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche plano-volumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente (non sono previsti aumenti di volumetria) |

"focus": i limiti imposti agli interventi demo-ricostruttivi degli immobili sottoposti a tutela paesaggistica secondo il D.Lgs.42/2004

R.E. ricostruttiva per immobili vincolati (anche la parte III del D.Lvo 42/04)

- Viene inasprito il concetto di ristrutturazione edilizia ricostruttiva per quanto attiene gli edifici posti in zona A o sottoposti a tutela dal D.Lgs 42/2004, per cui la ricostruzione dell'edificio demolito può qualificarsi come ristrutturazione edilizia qualora del preesistente rispetti:
 - sagoma;
 - prospetti;
 - sedime;
 - caratteristiche planivolumetriche e tipologiche (es. solai in legno, struttura portante);
 - volume.
- Diversamente, laddove anche uno solo di tali elementi venga modificato, l'intervento dovrà qualificarsi di nuova costruzione, pur potendo sfruttare le disposizioni previste dall'art. 2-bis comma 1-ter Dpr 380/2001 in tema di distanze.



Adeguamento normativo (PRG)



Stessa sagoma;
Diversi i prospetti

TIPOLOGIA

Unità edilizie, ovvero, edifici ed i complessi edificati al 18.09.2001 (Approvazione vigente PRG) che presentino caratteri tipologici e costruttivi tipici della tradizione del territorio rurale, seppur non già censiti alla precedente tabella A) e che risultino non più funzionalmente collegati con l'attività agricola in base alla certificazione catastale, a norma dell'art.9 del D.L. 30.12.1993 n.557 convertito in Legge 26.2.1994 n.133

.....

¶
¶
¶
¶
¶
¶
¶
¶
¶
¶
¶
¶
¶

MODI DI INTERVENTO E USI AMMISSIBILI

Sm (Superficie minima di intervento) = lotto o area pertinenziale al fabbricato come da stato di fatto catastale al 31.12.1997, da assumersi quale riferimento ai fini dei limiti edificatori di cui agli artt. 11 e 12 delle presenti NTA.

Su (Superficie utile) = massima ricavabile nell'ambito dell'edificio esistente anche mediante trasformazione d'uso di locali originariamente non destinati a funzione abitativa.

Tipi di intervento ammessi: tutti (rif. Capo V, Titolo I delle vigenti NTA), con esclusione degli interventi edilizi di nuova costruzione di cui all'art.3 del DPR 380/2001 sono consentiti tutti gli interventi di recupero ivi compresi gli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente anche componente demolizione e ricostruzione, nel rispetto delle vigenti disposizioni edilizie, nonché degli indirizzi descritti commi 7,8 e 9 del presente articolo. Con riferimento agli immobili inclusi nella zona di tutela paesaggistica di cui al Capo III del D.Lgs. 42/04, sono ammessi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione senza aumento di volumetria - con modifica della sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente. In tale ipotesi, fatto salvo che le modifiche dovranno essere contenute entro i limiti delle "variazioni essenziali" di cui alla L.R. 23/2004, è comunque richiesto il rispetto dei parametri edilizi della zona agricola di riferimento, per la tipologia abitativa (Distanze, Altezza massima e Visuale libera). In tale ipotesi gli interventi saranno soggetti al rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'art.10 del DPR 380/01. della nuova costruzione per quanto non ricompre nelle seguenti prescrizioni e ristrutturazione urbanistica. Non è comunque consentito il recupero di caratteristiche materiche, tattiche,

Lo stato legittimo

- **Art.10 bis L.R.15/2013**
 - Stato legittimo degli immobili
 - (Introdotta da art.7 L.R.14/2020)
- **4. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. ...**
- Nota della Relazione di accompagnamento della L.R.14/2020
 -il chiarimento che per gli edifici realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio (ante 1942 per gli immobili collocati nel territorio urbanizzato, ante 1967 per quelli extraurbani), lo stato legittimo si desume dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti
 - **ATTENZIONE:Comune di Vignola**
 - **PdF** (programma di fabbricazione con allegato RE) del **1962** (ante 1967) che regola l'intero territorio comunale;
 - **Il Regolamento Edilizio 1926** (Perimetrazione urbana)

Lo stato legittimo

La nuova modulistica regionale (DGR 459/2021) in **vigore dal prossimo 1 maggio**

- **f.2.2. oggetto di accatastamento di primo impianto** o di altra documentazione probante, ai sensi dell'art. 10 bis, comma 4, L.R. n. 15 del 2013, perchè **(1)** :
 - **f.2.2.1.** si tratta di immobile realizzato in epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo edilizio, ed in particolare:
 - **f.2.2.1.1.** si tratta di un edificio, all'interno di un centro abitato, realizzato ante 1942
 - **f.2.2.1.2.** si tratta di un edificio, in zona agricola, realizzato ante 1967
 - **f.2.2.2.** non è stata reperita copia del titolo abilitativo di cui si ha un principio di prova scritta che sia stato rilasciato, e pertanto:
 - **f.2.2.2.1.** si allega copia del seguente documento che dà prova dell'avvenuto rilascio (*specificare*) _____
 - **f.2.2.2.2.** si comunicano gli estremi del documento che dà prova dell'avvenuto rilascio, già in possesso della amministrazione comunale: (*specificare*) _____

Proposta di legge della Disciplina delle costruzioni (sostituisce il DPR 380/01)

Art. 39

Interventi edilizi eseguiti ed ultimati prima dell'entrata in vigore della legge 765/1967

1. Sono da considerarsi legittimamente realizzati, anche in presenza di diverse disposizioni nella regolamentazione comunale vigente all'epoca, gli interventi edilizi eseguiti ed ultimati prima del 1° settembre 1967, data di entrata in vigore della legge 6 agosto 1967 n. 765, ivi compresi quelli ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati o delle zone destinate all'espansione dell'aggregato urbano individuate dallo strumento urbanistico all'epoca vigente.

Nel frattempo?



GRAZIE DELL'ATTENZIONE
