

Ordine degli architetti P.P.C. di Bologna

La ristrutturazione edilizia

(Legge regionale n. 15/2013 e le novità della SCIA 2)

Intervento di

Avv. Domenico Lavermicocca

La ristrutturazione edilizia

CORTE COSTITUZIONALE 3 novembre 2016, n. 231

La definizione delle categorie di interventi edilizi a cui si collega il regime dei titoli abilitativi costituisce principio fondamentale della materia concorrente del «governo del territorio», vincolando la legislazione regionale di dettaglio. Cosicché, pur non essendo precluso al legislatore regionale di esemplificare gli interventi edilizi che rientrano nelle definizioni statali, tale esemplificazione, per essere costituzionalmente legittima, deve essere coerente con le definizioni contenute nel testo unico dell'edilizia.

La ristrutturazione edilizia

A compensare il venir meno dello ius edifi, nasce un diritto alla **ricostruzione dell'esistente**, come diritto a **geometria variabile**, che va:

- - dalla **conservazione dell'esistente**, semplice istanza conservativa, con la Corte Costituzionale che è intervenuta su norme regionali che ad es. limitano o escludono la manutenzione ordinaria o straordinaria in un immobile condonato, perché così si incide sul diritto di proprietà e di ciò che mi appartiene.
- - fino alla **demolizione e ricostruzione** di un edificio crollato o demolito tempo fa, che alcuni anni fa era ricondotto al NC
- - **Fino al punto estremo con il bonus volumetrico** con l'art. 7 ter L.R 20.2000 con [art. 30 L.R. 18 luglio 2014 n. 17](#)

La ristrutturazione edilizia

Art. 7 ter L.n. 20.2000. Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente (aggiunto da [art. 16 L.R. 6 luglio 2009 n. 6](#), poi aggiunti commi 3 bis. e 3 ter da [art. 30 L.R. 18 luglio 2014 n. 17](#))

comma 3 bis. In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 gli **edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444**, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge. **Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.**

La ristrutturazione edilizia

Art. 31 L. n. 457/1978. Definizione degli interventi.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

d) 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;**

La ristrutturazione edilizia

Art. 3 T.U. Edilizia “*Definizioni degli interventi edilizi* “ (**testo originale 2001**)

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

.. omissis..

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. **Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;**

La ristrutturazione edilizia

Legge 21/12/2001 n. 443, c.d. legge obiettivo

art. 1, comma 6.

In alternativa a concessioni e autorizzazioni edilizie, a scelta dell'interessato, possono essere realizzati, in base a semplice denuncia di inizio attività, ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493, come sostituito dall'articolo 2, comma 60, della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e successive modificazioni:

a) gli interventi edilizi minori, di cui all'articolo 4, comma 7, del citato decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398;

b) le ristrutturazioni edilizie, **comprehensive della demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma**. Ai fini del calcolo della volumetria non si tiene conto delle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

La ristrutturazione edilizia

LEGGE REGIONALE N. 31/2002, ALLEGATO 1

Definizione degli interventi edilizi. Ai fini della presente legge si intendono per:

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 anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi e area di sedime, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e per l'installazione di impianti tecnologici;

La ristrutturazione edilizia

Art. 3 T.U. Edilizia *“Definizioni degli interventi edilizi “ (testo entrato in vigore il 30.6.2003)*

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

.. omissis..

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. **Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica; [lettera così modificata dal D.Lgs. 301/2002]

La ristrutturazione edilizia

Circolare 7 agosto 2003, n. 4174. Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Va osservato, in proposito, che il mancato richiamo - nella nuova definizione voluta dal legislatore della n. 443/2001 - al parametro «dei materiali edilizi» non pone alcun particolare problema, mentre, **per quanto riguarda «l'area di sedime», non si ritiene che l'esclusione di tale riferimento possa consentire la ricostruzione dell'edificio in altro sito, ovvero posizionarlo all'interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale.**

La prima ipotesi è esclusa dal fatto che, comunque, **si tratta di un intervento incluso nelle categorie del recupero, per cui una localizzazione in altro ambito risulterebbe palesemente in contrasto con tale obiettivo;** quanto alla seconda ipotesi si ritiene che **debbono considerarsi ammissibili, in sede di ristrutturazione edilizia, solo modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, **sempreché rientrino nelle varianti non essenziali****, ed a questo fine il riferimento è nelle definizioni stabilite dalle leggi regionali in attuazione dell'art. 32 del Testo unico.

Resta in ogni caso possibile, **nel diverso posizionamento dell'edificio, adeguarsi alle disposizioni contenute nella strumentazione urbanistica vigente per quanto attiene allineamenti, distanze e distacchi.**

La ristrutturazione edilizia

Art. 14 bis LR. n. 23/2004

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:

a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;

b) gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;

c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 metri cubi, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;

d) gli aumenti della superficie utile superiori a 100 metri quadrati;

... omissis ...

La ristrutturazione edilizia

Giurisprudenza. La competenza legislativa statale. **La sagoma**

È costituzionalmente illegittimo l'art. 27, comma 1, lett. d), ultimo periodo, l. reg. Lombardia 11 marzo 2005 n. 12, nella parte in cui esclude l'applicabilità del limite della sagoma alle ristrutturazioni edilizie mediante demolizione e ricostruzione. Premesso che nell'ambito della normativa di principio in materia di governo del territorio sono comprese le disposizioni legislative riguardanti i titoli abilitativi per gli interventi edilizi e che del pari sono principi fondamentali della materia le disposizioni che definiscono le categorie di interventi, perché è in conformità a queste ultime che è disciplinato il regime dei titoli abilitativi, con riguardo al procedimento e agli oneri, nonché agli abusi e alle relative sanzioni, anche penali, e premesso altresì che in base all'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380 del 2001 un intervento di demolizione e ricostruzione che non rispetti la sagoma dell'edificio preesistente - intesa quest'ultima come la conformazione planivolumetrica della costruzione e il suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale - configura un intervento di nuova costruzione e non di ristrutturazione edilizia, la disposizione censurata si pone in contrasto con tale principio, con conseguente violazione dell'art. 117, comma 3, cost., in materia di governo del territorio, in quanto esclude l'applicabilità del limite della sagoma alle ristrutturazioni edilizie mediante demolizione e ricostruzione (**sentt. n.303 del 2003, 367 del 2007**) (**Corte Costituzionale. 23/11/2011. n. 309**).

La ristrutturazione edilizia Giurisprudenza.

La competenza legislativa statale.

La individuazione analitica delle varie tipologie di interventi, effettuata all'art. 3 in una gerarchia ascendente, a seconda della incidenza sull'assetto del edilizio e territoriale, **prevale quindi sulle eventuali diverse formulazioni definitorie contenute nei piani regolatori, nella normativa tecnica di attuazione e nei regolamenti edilizi: si tratta di una forma di abrogazione implicita, di cedevolezza, di prevalenza, di resistenza o disapplicazione delle disposizioni degli strumenti urbanistici locali (lo strumento o l'istituto al quale si ricorre può essere vario), che cedono di fronte alle definizioni dettate dalla fonte primaria (anche se trattasi di testo unico adottato con la forma del D.P.R.), le quali hanno un grado di durezza e una efficacia cogente tali da prevalere su ogni altra contraria definizione, acquistando anche la valenza di un criterio ermeneutico generale per la intera disciplina urbanistico-edilizia su base locale." (Cons. di Stato, sez. IV, 678/2011)**

La ristrutturazione edilizia

La normativa attuale.

Il decreto del fare e lo sblocca Italia

Le norme che interessano la ristrutturazione edilizia sono l'art. 3 e l'art. 10 del D.p.r. n. 380/2001 (di seguito T.U.Ed.) come modificati:

- prima, dalla **legge 9 agosto 2013, n. 98** di conversione del **decreto “del fare”** (Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69), in vigore dal 21 agosto 2013

- poi, dal Decreto Legge n. 133 del 12 settembre 2014 (il cosiddetto **“sblocca Italia”**) convertito con la **Legge 11 novembre 2014, n. 164.**

La ristrutturazione edilizia

Il Decreto del Fare (Decreto Legge 21 **giugno 2013, n. 69**)

- **elimina il vincolo della sagoma** come prescrizione necessaria ai fini dell'inquadramento degli interventi di demolizione e ricostruzione nella categoria edilizia della ristrutturazione edilizia

- estende l'ambito della categoria della ristrutturazione edilizia anche agli **interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti** (purche' si possa accertarne la preesistente consistenza),

- prevede, fatti salvi alcuni casi, **l'estensione della SCIA agli interventi di ristrutturazione edilizia nonchè delle cd. "varianti minori" ai permessi di costruire in caso di modifica della sagoma (art. 22, comma 2 TUED).**

I Comuni (entro il 30.06.2014) individuano all'interno delle zone A (e quelle equipollenti) **le aree in cui non è ammessa la modifica di sagoma (art. 23 bis, comma 4, TUED);**

La ristrutturazione edilizia

Il cd "sblocca Italia Legge 11 novembre 2014, n. 164.

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 modifiche delle destinazioni di uso. **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;**

La ristrutturazione edilizia

Art. 3, comma 1, lett. D) del TUED

"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.*

- *«Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria (E SAGOMA) di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica...”*

- *“... (segue) .. nonché quelli 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 vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”.*

La ristrutturazione edilizia

Art. 10 (L) TUED. Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e **sono subordinati a permesso di costruire**:

a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino ~~aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici,~~ modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

La ristrutturazione edilizia Giurisprudenza

Distinzione tra R.E. e Restauro

La **ristrutturazione edilizia** si configura laddove attraverso il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio si **realizza un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile**, che sono **incompatibili con i concetti di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo**, che presuppongono invece la **realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie** (Cons. Stato Sez. V, 14/04/2016, n. 1510)

La ristrutturazione edilizia

Giurisprudenza. Distinzione tra R.E. e Restauro

Affinché sia ravvisabile un intervento di *ristrutturazione edilizia* **è sufficiente che risultino modificati la distribuzione della superficie interna e dei volumi, ovvero l'ordine in cui erano disposte le diverse porzioni dell'edificio**, per il solo fine di rendere più agevole la destinazione d'uso esistente.

Gli interventi edilizi che alterino, anche sotto il profilo della distribuzione interna, l'originaria consistenza fisica di un immobile e comportino l'inserimento di nuovi impianti e la modifica e ridistribuzione dei volumi, non si configurano né come manutenzione straordinaria, né come restauro o risanamento conservativo, ma rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia (Cons. Stato Sez. IV, 06/06/2016, n. 2395)

La ristrutturazione edilizia.

Giurisprudenza. Distinzione tra R.E. e Restauro

La ristrutturazione edilizia, diversamente dal restauro conservativo, non è vincolata al rispetto degli elementi *tipologici*, formali e strutturali dell'edificio **esistente**, comprendendo il *ripristino* o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, mentre **il restauro ed il risanamento conservativo non possono modificare in modo sostanziale l'assetto edilizio preesistente**. Al fine di collocare le opere all'interno di una delle due categorie **esse vanno considerate nella loro globalità tenendo conto delle finalità perseguite con la loro realizzazione** (Cass. pen. Sez. III, 06/11/2014, n. 49221)

La ristrutturazione edilizia.

Giurisprudenza

DIFFERENZA CON NUOVA COSTRUZIONE

La ristrutturazione edilizia si caratterizza per la diversità dell'organismo edilizio prodotto dall'intervento di trasformazione rispetto al precedente; **essa si distingue dalla nuova costruzione perché mentre quest'ultima presuppone una trasformazione del territorio, la ristrutturazione è caratterizzata dalla preesistenza di un manufatto**, in quanto tale trasformazione vi è in precedenza già stata (**Cons. Stato Sez. IV, 02/02/2017, n. 443**)

La ristrutturazione edilizia.

Giurisprudenza

DIFFERENZA CON NUOVA COSTRUZIONE

Pur consentendo l'art. 10, comma 1, lett. c), D.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia) di qualificare come interventi di ristrutturazione edilizia anche le attività volte a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, implicanti modifiche della volumetria complessiva, della sagoma o dei prospetti, tuttavia **occorre conservare sempre una identificabile linea distintiva tra le nozioni di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, potendo configurarsi la prima solo quando le modifiche volumetriche e di sagoma siano di portata limitata e comunque riconducibili all'organismo preesistente** (T.A.R. Campania Napoli Sez. II, 06/02/2017, n. 740)

La ristrutturazione edilizia.

Giurisprudenza

DIFFERENZA TRA R.E. e M.S.

Ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001 (T.U. Edilizia) rientrano negli 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 modifiche delle destinazioni di uso** (Cons. Stato Sez. VI, 18/11/2016, n. 4822)

La ristrutturazione edilizia «leggera» e «pesante»

Circolare 7 dicembre 2005, n. 2699 Ministero delle
Infrastrutture e dei Trasporti

Puo' definirsi, quindi, **«leggera»** la ristrutturazione che non comporta una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio. Essa e' assoggettata a D.I.A. e la sua portata puo' desumersi «a contrario» dalla individuazione degli interventi di cui all'art. 10, comma 1, lettera c) del testo unico sull'edilizia. La fattispecie, ai fini del condono, puo' assimilarsi alla figura del restauro e risanamento conservativo di cui alla tipologia n. 5 della tabella C allegata alla legge. n. 326/2003.

La ristrutturazione cosiddetta **«pesante»**, invece, la quale comporta una trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ed e' soggetta a permesso di costruire o a D.I.A. alternativa, e' specificatamente individuabile nella descrizione degli interventi di cui all'art. 10, comma 1, lettere b) e c) del testo unico dell'edilizia.

La ristrutturazione edilizia

Giurisprudenza. Gli interventi di ristrutturazione edilizia

Vi sono **tre distinte ipotesi di intervento rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia**, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente:

- la prima, **non comportante demolizione del preesistente fabbricato e comprendente** (dunque, in via non esaustiva) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

- la seconda, **caratterizzata da demolizione e ricostruzione**, per la quale è richiesta la **stessa volumetria di quello preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- la terza, **rappresentata dagli 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 (**Cons. Stato Sez. IV, 02/02/2017, n. 443**)

La ristrutturazione edilizia.

A) Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli 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 vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; *(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'[art. 30, comma 1, lettera a\), legge n. 98 del 2013](#))*

La ristrutturazione edilizia.

Articolo 31 L.n. 457/1978. Definizione degli interventi

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

d) 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;

art. 10 (L) TUED - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che,

La ristrutturazione edilizia.

QUINDI sussiste un denominatore comune di tutte le figure di ristrutturazione edilizia, che è rappresentato dalla sussistenza di *un insieme sistematico di opere suscettibili di portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente*, mentre l'elemento distintivo della ristrutturazione pesante è rappresentato dalla previsione di modifica della volumetria complessiva, e dei prospetti, dal mutamento di destinazione d'uso degli immobili nelle zone A (definite dal D.M 1444.1968), ovvero le modifiche della sagoma per immobili sottoposti a vincolo storico – culturali o paesaggistici.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Giurisprudenza

Ripristino o sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio

Ai sensi dell'art. 3, lettera d), D.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia) la ristrutturazione edilizia richiede che trattasi di “interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere”, i quali “comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti”. **La norma richiede comunque che le opere realizzate abbiano consistenza e rilevanza edilizia, siano cioè tali da poter trasformare l'organismo edilizio, condividendo pertanto natura e consistenza degli elementi costitutivi di esso.** L'installazione di una tenda retrattile montata su una struttura fissa in alluminio anodizzato (**pergotenda**) non costituisce intervento di nuova costruzione, né di ristrutturazione edilizia, e, conseguentemente, non richiede il permesso di costruire (Cons. Stato Sez. VI, 27/04/2016, n. 1619).

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Giurisprudenza

Alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica

La ristrutturazione edilizia si configura laddove attraverso il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio **si realizza un'alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile, che sono incompatibili con i concetti di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo**, che presuppongono invece la realizzazione di opere che lascino inalterata la struttura dell'edificio e la distribuzione interna della sua superficie (**Cons. Stato Sez. V, 14/04/2016, n. 1510**)

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Giurisprudenza

Alterazione dell'originaria fisionomia e consistenza fisica

Gli interventi edilizi che alterino, anche sotto il profilo della **distribuzione interna, l'originaria consistenza fisica di un immobile e comportino l'inserimento di nuovi impianti e la modifica e redistribuzione dei volumi**, non si configurano né come manutenzione straordinaria, né come restauro o risanamento conservativo, **ma rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia**; in sostanza, affinché sia ravvisabile un intervento di ristrutturazione edilizia **è sufficiente che risultino modificati la distribuzione della superficie interna e dei volumi, ovvero l'ordine in cui erano disposte le diverse porzioni dell'edificio, per il solo fine di rendere più agevole la destinazione d'uso esistente"** (Consiglio di Stato, sez. V, 12 novembre 2015, n. 5184; Consiglio di Stato, sez. IV, 14 luglio 2015, n. 3505; T.A.R. Lombardia Milano Sez. II, 21/07/2016, n. 1480)

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

B) Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

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. **Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli 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 vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; *(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'[art. 30, comma 1, lettera a\), legge n. 98 del 2013](#))*

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Giurisprudenza. La volumetria

Un intervento di demolizione e ricostruzione con volumetria non superiore a quella complessiva preesistente, e dunque certamente non incidente sul carico urbanistico, quale elemento considerato dalla norma evidentemente determinante, **non può oggi** - atteso che si prescinde, per gli immobili non sottoposti a vincoli, anche dalla modifica della sagoma -, **non rientrare nelle ristrutturazioni edilizie "leggere"**, come tali assoggettabili a mera segnalazione certificata di attività, ove siano stati rispettati gli ulteriori requisiti contemplati dall'art. 22, D.P.R. n. 380 del 2001.(**Cass. pen. Sez. III, 13/10/2015, n. 48947**)

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

DAL 279 2010

1. Volume totale o lordo (V_t)

Volume della figura solida fuori terra definita dalla sua sagoma planivolumetrica .

1. Volume utile (V_u)

Somma dei prodotti delle superfici utili o accessorie per le relative altezze utili; il volume utile di un vano può risultare dalla somma di più parti con altezze diverse.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

DAL 279 2010

1. Sagoma planivolumetrica

Figura solida definita dall'intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell'edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici.

1. Sagoma

Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

*Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni **concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo** di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*

QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

VOCI ACRONIMO DESCRIZIONE

18 - Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

19 - Volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

D.LGS. 222.2016 (SCIA 2) ED IL GLOSSARIO

Art. 1 comma 2

«2. Con riferimento alla materia edilizia, **al fine di garantire omogeneità di regime giuridico in tutto il territorio nazionale**, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro delegato per la semplificazione e la pubblica amministrazione, da emanare **entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto**, *previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, è adottato un glossario unico, **che contiene l'elenco delle principali opere edilizie, con l'individuazione della categoria di intervento a cui le stesse appartengono e del conseguente regime giuridico a cui sono sottoposte, ai sensi della tabella A di cui all'articolo 2 del presente decreto**».*

Il 09/02/2017 è SCADUTO il termine per l'adozione del glossario unico delle principali opere edilizie e delle categorie di intervento a cui appartengono.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Giurisprudenza. Espunzione della sagoma

Dalla definizione recata nell'art. 3, comma 1, lett. d) ed u.c. del Testo Unico dell' **edilizia** , come modificata dal D.L. n. 69 del 2013, art. 30 (cd. decreto del fare), è stata espunta la parola "sagoma", per cui secondo la definizione riformulata, **nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia vanno ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione a condizione che venga mantenuta, però, nel novum la stessa volumetria del pregresso manufatto**, anche nel mancato rispetto della sagoma (**Cass. pen. Sez. III, 27/02/2014, n. 14457**).

La Terza Sezione della Corte di Cassazione ha affermato che l'art. 30, L. n. 98 del 2013 **per qualificare come ristrutturazione edilizia anche gli interventi modificativi della sagoma dell'edificio esistente** o che comportino la ricostruzione o il "ripristino" di edifici "eventualmente crollati o demoliti", **richiede l'accertamento della preesistente consistenza dell'immobile** (**Cass. pen. Sez. III, 22/01/2014, n. 5912**)

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Delibera di assemblea Legislativa n. 279/2010

La **“sagoma planivolumetrica”** è definita: *“Figura solida definita dall’intersezione dei piani di tutte le superfici di tamponamento esterno e di copertura dell’edificio e del piano di campagna, compresi i volumi aggettanti chiusi e quelli aperti ma coperti (bow window, logge, porticati) e i volumi tecnici, al netto dei balconi e degli sporti aggettanti per non più di m 1,50, delle sporgenze decorative e funzionali (comignoli, canne fumarie, condotte impiantistiche), delle scale esterne aperte e scoperte se a sbalzo, delle scale di sicurezza esterne e di elementi tecnologici quali pannelli solari e termici”*. La sagoma viene quindi definita come *“ Proiezione su uno dei piani verticali della sagoma planivolumetrica”*

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Cosa si intende per sagoma

Per “sagoma” si intende, in linea con l’insegnamento giurisprudenziale, **la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale**, ovvero il contorno che viene ad assumere l’edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti (T.A.R. Toscana, Firenze, sez. III, 21 gennaio 2014, n. 156)

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

La sagoma ed i prospetti

la “**sagoma di un edificio**” è la “**conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale**”, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio”. Nella stessa nozione risultano comprese “le strutture perimetrali come gli aggetti e gli sporti”.

“**i prospetti**” (o alzati), sono gli sviluppi in verticale di un edificio e quindi la facciata di un fabbricato, intesa come “Il prospetto esterno di un fabbricato, corrispondente a ciascuno dei lati del suo perimetro”, **rientrando nella fattispecie le aperture presenti sulle pareti esterne dello stesso.**

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Il rispetto dell'area di sedime

La Circolare 7 agosto 2003 n. 4174 ha precisato che l'esclusione dal su citato art. 3 del T.U. del **riferimento all'area di sedime** non possa comunque consentire la ricostruzione dell'edificio in altro sito ovvero posizionarlo all'interno dello stesso lotto in maniera del tutto discrezionale, ma **deve ritenersi che la normativa statale abbia inteso consentire solo traslazioni del manufatto di portata relativa e giustificate da ragioni tecnico-costruttive.**

Debbono considerarsi ammissibili, in sede di ristrutturazione edilizia, solo modifiche di collocazione rispetto alla precedente area di sedime, **sempreché rientrino nelle varianti non essenziali**, ed a questo fine il riferimento è nelle definizioni stabilite dalle leggi regionali in attuazione dell'art. 32 del Testo unico.

Le varianti essenziali. Aumenti, scostamenti e riduzioni

Art. 14 bis L.R. n. 15/2013

1. Sono **variazioni essenziali** rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:

... omissis....

b) gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, **gli scostamenti superiori al 20 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;**

Testo previgente (art. 23 L.n. 31/2002)

b) gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonchè rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Demolizione e ricostruzione in Zone A

Art. 23 bis TUED (Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività' e alla comunicazione dell'inizio dei lavori)

Comma 4. All'interno delle zone omogenee A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e in quelle equipollenti secondo l'eventuale diversa denominazione adottata dalle leggi regionali, i comuni devono individuare con propria deliberazione, da adottare entro il 30 giugno 2014, le aree nelle quali non e' applicabile la segnalazione certificata di inizio attivita' per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Limiti a modificare la sagoma con SCIA nei centri storici

Art. 23 bis TUED (Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività' e alla comunicazione dell'inizio dei lavori)

Comma 4. Nelle restanti aree interne alle zone omogenee A) e a quelle equipollenti di cui al primo periodo, gli interventi cui e' applicabile la SCIA non possono in ogni caso avere inizio prima che siano decorsi trenta giorni dalla data di presentazione della segnalazione. Nelle more dell'adozione della deliberazione di cui al primo periodo e comunque in sua assenza, non trova applicazione per le predette zone omogenee A) la segnalazione certificata di inizio attività' con modifica della sagoma.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

1. Tale disposizione prevede delle limitazioni e **particolari tutele per gli interventi da realizzarsi all'interno delle zone omogenee A (centro storico)** di cui al [D.M. n. 1444/68](#) ed in quelle equipollenti, comunque siano denominato dalle varie normative regionali.

2. Spetta ai comuni individuare con propria deliberazione - da adottarsi entro il **30 giugno 2014** - le aree nelle quali non è applicabile la SCIA per interventi di demolizione e ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

3. Una volta che sia decorso il predetto termine, nell'inerzia delle amministrazioni comunali e **in mancanza di intervento sostitutivo, da parte della regione, ai sensi della normativa vigente, la deliberazione dianzi detta dev'essere adottata da un Commissario** nominato dal Ministero delle infrastrutture e dei trasporti.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

4. In via cautelativa, finché non sarà adottata la predetta deliberazione, e comunque in sua assenza, sono preclusi tutti gli interventi edilizi che comportino modifica della sagoma mediante semplice SCIA e quindi occorre il previo permesso di costruire.

5. Una volta che sia stata adottata la suddetta delibera, si avranno, dunque:

- **aree ricadenti in zona A** (o ad essa equiparate) ove non si potrà mai realizzare con SCIA un intervento edilizio che modifichi la sagoma dell'esistente, mentre,

- **nelle restanti aree interne alle zone omogenee A)** e a quelle equipollenti, gli interventi cui è applicabile la segnalazione certificata di inizio attività non potranno comunque avere inizio **prima che siano decorsi trenta giorni** dalla data di presentazione della segnalazione

La ristrutturazione edilizia

Art. 7 ter L.n. 20.2000. Misure urbanistiche per incentivare la qualificazione del patrimonio edilizio esistente (aggiunto da [art. 16 L.R. 6 luglio 2009 n. 6](#), poi aggiunti commi 3 bis. e 3 ter da [art. 30 L.R. 18 luglio 2014 n. 17](#))

comma 3 bis. In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 gli **edifici esistenti, che siano oggetto di** interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione **espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti,** anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 **del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444**, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge. **Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.**

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

C) Art. 3 (L) TUED - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica **nonché quelli 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 vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente; *(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'[art. 30, comma 1, lettera a\), legge n. 98 del 2013](#))*

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Il **ripristino tipologico**. La disciplina regionale

Con la LR. Emilia Romagna n. 31/2002 che, nell'Allegato, così definiva (lettera e) ***“gli interventi che riguardano le unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo storico e della stessa area culturale”***.

La norma regionale attualmente vigente, dettata dalla L.R. n. 15/2013, nel richiamare direttamente l'applicazione della norma statale, prevede che ***“Gli interventi di **ripristino tipologico rientrano tra i casi di ristrutturazione edilizia per effetto dell'art. 30, comma 1, lettera a), del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito con modificazioni dalla L. 9 agosto 2013 n. 98***”**.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Il **ripristino tipologico**. La disciplina regionale

Parere della Regione prot. 209512 del 15/05/2014

“Si deve ritenere che la definizione statale sia da interpretare nel senso di qualificare un intervento ricostruttivo come di ristrutturazione edilizia **nel caso in cui il manufatto non sia più fisicamente individuabile nella sua volumetria, e dunque sia da tempo crollato o demolito, e ne sia però dimostrata la sua preesistenza con una documentazione dalla quale possano essere accertati gli essenziali parametri edilizi.** Non pare che la norma statale richieda in tutti i casi anche il rispetto della preesistente sagoma, in quanto tale requisito non è previsto per tutte le ipotesi di ristrutturazione, ma la sua conservazione è prescritta solo per la ricostruzione degli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004”.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**
Giurisprudenza. **Il ripristino tipologico.**

L'art. 30 del D.L. n. 69 del 2013 (conv. in L. n. 98 del 2013), se consente di qualificare come “ristrutturazione edilizia”, l'intervento di ripristino o di ricostruzione di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, anche in caso di modifica della sagoma degli stessi, richiede, però, che sia accertata la preesistente consistenza dell'immobile in base a riscontri documentali o altri elementi certi e verificabili (Cassazione penale, sez. III, 5 settembre 2014, n. 37169) (vedi anche Cass. pen., sez. III, 7 febbraio 2014, n. 5912, in CED Cass., n. 258597).

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Giurisprudenza. Il **ripristino tipologico**.

Solo con la recente modifica apportata al citato art. 3 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 dall'art. 30 della legge n. 98 del 2013 è stata introdotta la **possibilità di qualificare come ristrutturazione anche interventi che modifichino la sagoma dell'edificio esistente o che comportino attraverso la loro ricostruzione il <ripristino> di edifici "eventualmente crollati o demoliti"**. (...) La previsione contenuta nel citato art. 30, infatti, consente di procedere a ristrutturazione di edificio crollato o demolito **a condizione che "sia possibile accertarne la preesistente consistenza"**. La norma non chiarisce attraverso quali strumenti detto accertamento possa o debba essere compiuto, ma la Corte considera indubitabile che il sistema in vigore **escluda che si possa ricorrere a fonti non documentali o comunque prive dei caratteri di certezza e verificabilità**. Depone per questa conclusione tutta la disciplina che regola il procedimento che conduce al permesso di costruire". (**Cassazione penale, sez. III, 07.02.2014 n. 5912**)

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA** Giurisprudenza. **Il ripristino tipologico.**

Non è stata rilevata la preesistenza di un fabbricato (o parte di esso) da ristrutturare, inteso quale organismo edilizio dotato delle mura perimetrali, delle strutture orizzontali e della copertura, **dovendo la consistenza, ai fini della disposizione in esame, essere rappresentata dalla presenza dei connotati essenziali di un edificio (pareti, solai e tetto)**, in modo che possa esserne determinata la volumetria, **ovvero che essa possa essere oggettivamente desunta da apposita documentazione storica o attraverso una verifica dimensionale in sito**, con la conseguenza che, in caso contrario, non è applicabile l'art. 3 comma 1 lett. d) d.P.R. 380 del 2001, come novellato dalla legge n. 98 del 2013». (cass. Pen 30.9.2014 n. 40342)

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA** Giurisprudenza. Il **ripristino tipologico**.

La ricostruzione deve essere dov' era e come era. **Le parti originarie devono essere documentate in modo <incontrovertibile>, nel senso che attraverso elementi oggettivi** – caratterizzati dalla assoluta certezza – deve essere comprovato la preesistenza di quanto si vuole riedificare. **Le risultanze catastali, ex se considerate, non possono rivestire una simile valenza**(Cons. stato 6.8.2014).

Il riferimento **alle mappe catastali** costituisce un elemento probatorio generico e di carattere sussidiario e, notoriamente, esse **non assumono rilevanza probatoria per provare la reale precedente consistenza dell'immobile** (Cons stato 18.11.2014 n. 5562).

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA** Giurisprudenza. Il ripristino dei ruderi

La ricostruzione dei ruderi costituisce sempre nuova costruzione, in quanto il concetto di *ristrutturazione* edilizia postula necessariamente **la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare, cioè di un organismo edilizio dotato delle murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura**. In mancanza di tali elementi strutturali non è possibile valutare l'esistenza e la consistenza dell'edificio da consolidare ed i ruderi non possono che considerarsi alla stregua di un'area non edificata.

La ricostruzione dei ruderi va considerata, quando la parte dell'opera muraria ancora esistente non consenta la sicura individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario, realizzazione di una nuova costruzione, in quanto tale non equiparabile alla *ristrutturazione* edilizia (Cons. Stato Sez. V, 15/03/2016, n. 1025)

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

D) **Art. 3 (L) TUED** - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli 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 vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;** *(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi dall'art. 30, comma 1, lettera a), legge n. 98 del 2013)*

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA
Giurisprudenza. Il ripristino tipologico.**

La distruzione, volontaria o accidentale, di un fabbricato non impedisce dunque, di per sé, la remissione in pristino, anche intesa come integrale ricostruzione, ove siano note o facilmente desumibili le caratteristiche tipologiche dell'immobile: quanto sopra, soprattutto in presenza di edifici vincolati, la cui presenza sul territorio (anche con identità diversa da quella originaria, ma fedelmente riprodotta) sia comunque ritenuta significativa, nonché idonea a garantire la persistenza dei valori protetti (Cons. Stato 27.4.2015 n. 2139).

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Art. 10 (L) TUED

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a **permesso di costruire:**

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, **nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.**

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Non viene riportato il riferimento alle superfici quale requisito della ristrutturazione sottoposta a PdC

Art. 3, comma 1 TUED (modificato dalla L.n. 164/2014)

Lett 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 modifiche delle destinazioni di uso. **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; (lettera così modificata dall'[art. 17, comma 1, lettera a\), legge n. 164 del 2014](#))**

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Art. 22 (L) TUED - Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

1. Sono realizzabili mediante la segnalazione certificata di inizio di attività di cui **all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241**, nonché in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente **(comma così sostituito dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016):**

a) gli interventi di **manutenzione straordinaria** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

b) gli interventi di **restauro e di risanamento conservativo** di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), qualora riguardino le parti strutturali dell'edificio;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), diversi da quelli indicati nell'articolo 10, comma 1, lettera c).

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Il decreto 222.2016. La SCIA 2

Il riconoscimento del ruolo di modello ad applicabilità residuale della CILA (art. 6 bis) ha avuto quale riflesso diretto la ridefinizione secondo un criterio di rigida tipizzazione dello spazio applicativo della SCIA, in precedenza considerato modello procedurale residuale.

Oltre ad avere espunto dal sistema dei titoli edilizi la figura della DIA, con conseguente ridenominazione dell'art. 22, il decreto legislativo 222.2016, ha previsto che siano avviabili previa SCIA, di cui all'art. 19 L. n. 241/1990, i seguenti interventi;

a) **Manutenzione straordinaria** riguardante anche le parti strutturali dell'edificio mentre se non sono interessate tali parti l'intervento è soggetto a CILA.

b) **Restauro e risanamento** conservativo riguardanti le parti strutturali dell'edificio, mentre se non sono interessate tali parti l'intervento è soggetto a CILA

c) **Ristrutturazione edilizia "leggera"** diversi da quella pesante, sottoposti a PDC e definiti dall'art. 10, lett c) TUED.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Il titolo edilizio per la ristrutturazione edilizia

Il denominatore comune di tutte le figure di ristrutturazione edilizia è rappresentato dalla **sussistenza di un *insieme sistematico di opere suscettibili di portare ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente***, mentre l'elemento distintivo della **ristrutturazione pesante** è rappresentato dalla **previsione di modifica della volumetria complessiva, e dei prospetti, dal mutamento di destinazione d'uso degli immobili nelle zone A** (definite dal D.M 1444.1968), da noi ambiti urbanizzati, ovvero modifiche della sagoma per immobili sottoposti a vincolo storico – culturale o paesaggistico.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Sull'entrata in vigore delle norme del d.lgs. 222.2016

Art. 6. Disposizioni finali

.....

2. Le regioni e gli enti locali si adeguano alle disposizioni del presente decreto entro il 30 giugno 2017.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

La tabella A allegata al Dlgs. 222 2016

Il decreto delegato della legge MADIA, finalizzato alla precisa identificazione dei casi di applicabilità della CILA, della SCIA e del SILENZIO ASSENSO, ha riportato:

a) Per la RE che definisce *semplice o leggera*: la SCIA

b) Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, secondo quanto prevede l'art. 3, lett. d): la SCIA

c) Per la RE cd Pesante: AUTORIZZAZIONE/SILENZIO ASSENSO ai sensi dell'art. 20 TUED, oppure la SCIA alternativa all'autorizzazione

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Art. 20 L.n. 241/1990 (Silenzio assenso)

1. Fatta salva l'applicazione dell'[articolo 19](#), nei procedimenti ad istanza di parte per il rilascio di provvedimenti amministrativi il silenzio dell'amministrazione competente equivale a provvedimento di accoglimento della domanda, senza necessità di ulteriori istanze o diffide, se la medesima amministrazione non comunica all'interessato, nel termine di cui all'[articolo 2, commi 2 o 3](#), il provvedimento di diniego, ovvero non procede ai sensi del comma 2. Tali termini decorrono dalla data di ricevimento della domanda del privato (*comma così modificato dall'[art. 3, comma 1, lettera d\), d.lgs. n. 126 del 2016](#)*).

2. L'amministrazione competente può indire, entro trenta giorni dalla presentazione dell'istanza di cui al comma 1, una conferenza di servizi ai sensi del capo IV, anche tenendo conto delle situazioni giuridiche soggettive dei controinteressati.

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

Scia alternativa al PDC

Art. 23 (L comma 3 e 4 - R comma 1, 2, 5, 6 e 7). Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività in alternativa al permesso di costruire (*articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002*)

01. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio di attività: (*comma introdotto dall'[art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016](#)*)

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'[articolo 10, comma 1, lettera c\)](#);

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive,

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche

La ristrutturazione edilizia **LEGGERA**

TERMINI DI EFFICACIA DELLA SCIA PER LA R.E.

La distinzione tra Ristrutturazione edilizia *leggera* e ristrutturazione edilizia *pesante* diviene importante ai fini dell'inizio dell'attività della SCIA :

- nel primo caso (RE leggera): L'attività oggetto della segnalazione può essere iniziata, anche nei casi di cui all'[articolo 19-bis, comma 2](#), **dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente** (*comma 2 art. 19, modificato dall'[art. 3, comma 1, lettera b\)](#), [d.lgs. n. 126 del 2016](#)*)

- nel secondo (RE pesante), per la SCIA in alternativa al PDC:

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la segnalazione certificata di inizio attività, **almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori**, presenta allo sportello unico la segnalazione, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie (**art. 23, comma 1 TUED**).

La ristrutturazione edilizia **PESANTE**
art.lo 10, comma 1, lett. c) del T.U.Ed.
(vecchio testo dpr. 380.2001)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

c) gli **interventi di ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che **comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici**

La ristrutturazione edilizia **PESANTE**

art.10, comma 1, lett. c) del T.U.Ed. (vecchio testo)

L'interpretazione giurisprudenziale del suddetto art. 10, comma 1 lett. c), formatasi prima delle richiamate modifiche, ha chiarito che **un intervento si qualifica di ristrutturazione edilizia cd. "pesante" tutte le volte in cui venga alterato anche uno solo dei parametri elencati nella norma**, e quindi quando si verificava un *aumento di unità immobiliari o modifiche del volume, o della sagoma, o dei prospetti o delle superfici*.

Proprio perché le cosiddette opere interne non sono più previste nel d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, come categoria autonoma di intervento edilizio sugli edifici esistenti, **i lavori prima definibili come tali rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia quando comportino aumento di unità immobiliari o modifiche dei volumi, dei prospetti e delle superfici ovvero mutamento di destinazione** (Cass. penale, Sez III, 01.03.2007, n. 8669, Cass. penale n. 47438/2011, Cass. penale, Sez. III, 13 febbraio 2013, n. 7092)

La ristrutturazione edilizia **PESANTE**

art.lo 10, comma 1, lett. c) del T.U.Ed. (vecchio testo)

La realizzazione di un soppalco all'interno di una preesistente abitazione **necessita del preventivo rilascio del permesso di costruire** (o della DIA alternativa al permesso), atteso che l'art. 10, comma primo lett. c), del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 assoggetta a permesso di costruire gli interventi di ristrutturazione edilizia che portano ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente, senza la necessità che concorrano tutte le condizioni previste nello stesso articolo (modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici), in quanto queste sono alternative, come ricavasi dall'uso della disgiuntiva nel citato testo normativo ([Cassazione penale, sez. III, 12/01/2007, n. 8669](#)).

La ristrutturazione edilizia **PESANTE**

Art. 10 (L) TUED. Interventi subordinati a permesso di costruire (attuale disciplina)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e **sono subordinati a permesso di costruire**:

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino ~~aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici,~~ **modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti**, ovvero che, limitatamente agli **immobili compresi nelle zone omogenee A**, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli **interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42** e successive **modificazioni**.

La ristrutturazione edilizia **PESANTE**

**Giurisprudenza. Modifiche delle volumetrie
complessive**

L'art. 10, comma 1, lett. c), del d.p.r. n. 380 del 2001 (T.U. Edilizia) qualifica come opere di ***ristrutturazione*** edilizia, tra l'altro, gli interventi di ***ristrutturazione*** edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e **che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici** o dei prospetti (Cons. Stato Sez. VI, 13/05/2016, n. 1940)

La ristrutturazione edilizia **PESANTE**

Modifiche della volumetria complessiva

- ▶ **Parere del 15.05.2014 pg 0209517 al Comune di Forlì.**
- ▶ «Possono quindi essere ricondotti alla **ristrutturazione edilizia** anche interventi che incidono sugli elementi strutturali e tipologici degli edifici, come gli interventi che hanno **effetti sul volume esistente** che **può essere ridotto, trasformato e anche aumentato, sempre che si tratti di modesto incremento** per rispettare la distinzione tra RE e **nuova costruzione**. Pare quindi che la modifica della cubatura, ammessa dalla norma, possa avere effetti anche sull'area di sedime (e sull'indice della superficie coperta) che a seguito dei lavori può non coincidere con quella originaria».

La ristrutturazione edilizia **PESANTE**
Giurisprudenza. Modifiche delle volumetrie
complessive

La ***ristrutturazione*** edilizia non è, necessariamente vincolata al rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio esistente, ma le modifiche del "***volume***", ora previste dall'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001, **possono consistere in diminuzioni o traslazioni dei *volumi* preesistenti ed in incrementi *volumetrici* modesti**, poiché, qualora si ammettesse la possibilità di un **sostanziale ampliamento dell'edificio**, verrebbe meno la linea di distinzione tra "***ristrutturazione*** edilizia" e "nuova costruzione (T.A.R. Campania Napoli Sez. IV, 14/11/2016, n. 5248)

La ristrutturazione edilizia

Art. 14 bis LR. n. 23/2004

1. Sono variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo originario come integrato dalla SCIA di fine lavori:

a) il mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico di cui all'articolo 30, comma 1, della legge regionale in materia edilizia;

b) gli aumenti di entità superiore al 20 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 20 per cento della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 20 per cento delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza;

c) gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 metri cubi, con esclusione di quelli che riguardano soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;

... omissis ...

La ristrutturazione edilizia

Art. 3 (L) TUED - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero **l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);**

... omissis

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, **ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;**

La ristrutturazione edilizia

Giurisprudenza. **La modifica dei prospetti**

La modifica dei prospetti **attiene alla facciata dell'edificio** sicché non va confusa o compresa nel concetto di sagoma che indica, **invece, la forma della costruzione complessivamente intesa, ovvero il contorno che assume l'edificio;** ne consegue, che la previsione di balconi in luogo di finestre, **siccome inerente il prospetto non riguarda il concetto di sagoma.** I prospetti costituiscono, infatti, un "quid pluris" rispetto alla sagoma, attenendo all'aspetto esterno e, quindi, al profilo estetico architettonico. ... Né potrebbe sostenersi che la omissione del riferimento ai prospetti nella definizione legislativa della ristrutturazione ex art. 3, T.U. 380/2001 sia dovuta a mera dimenticanza, **ovvero che il concetto di sagoma comprenda anche il prospetto,** atteso che nella diversa fattispecie di ristrutturazione di cui all'art. 10, T.U. 380/2001, i prospetti sono menzionati espressamente e separatamente dalla sagoma" (Si veda Tar Lazio Roma, sentenza n. 8380/2009) ([T.A.R. Puglia Bari, sez. III, 22/07/2004, n. 3210](#))

La ristrutturazione edilizia.

Corte di Cassazione 3° sez. penale n. 20846 del 20.05.2015

Il capo di imputazione era *“per avere, realizzato le opere edilizie abusive in assenza del permesso di costruire, consistenti in: Realizzazione di ristrutturazione di un manufatto in muratura, presente nel giardino di proprietà delle dimensioni di mt. 6,50×3,00 circa con copertura in legno e tegole di laterizio, con altezza massima di mt. 2,83 circa adibito a ricovero attrezzi, **mediante una parziale demolizione e successiva ricostruzione, mantenendo le medesime dimensioni di quella preesistente. Rispetto a detto manufatto risulta lo spostamento di una finestra dal lato Est (chiusura dell’apertura) al lato Nord, sono stati inoltre sostituiti gli infissi e la porta d’ingresso (da due porte e’ diventata una), la copertura, il pavimento e creato uno scalino sotto la porta d’ingresso.”***

La ristrutturazione edilizia

Corte di Cassazione 3° sez. penale n. 20846 del 20.05.2015

Abuso comprensivo di una serie di opere (inquadrate nella demolizione e ricostruzione con medesima sagoma, oltre che della **modifica di alcune finestre e quindi del prospetto dell'edificio**). Così decide:

- **le modifiche normative introdotte non hanno prodotto novità per quanto riguarda quelle opere edilizie che, comportino modifica dei prospetti.**

- **il concetto di prospetto, non va confuso con quello di sagoma, avendo la stessa Corte in più occasioni sottolineato come per sagoma debba intendersi la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro, considerato in senso verticale ed orizzontale, così che solo le aperture che non prevedano superfici sporgenti vanno escluse dalla nozione stessa di sagoma** (si richiama la sentenza della stessa Cass. Pen. sez. 3, n. 19034 del 18.3.2004, Calzoni, rv. 228624).

La ristrutturazione edilizia

Corte di Cassazione 3° sez. penale n. 20846 del 20.05.2015

- la modifica di prospetti attiene alla facciata dell'edificio, per cui non va confusa e compresa nel concetto di sagoma, che indica la forma della costruzione complessivamente intesa, ovvero il contorno che assume l'edificio (ciò coerentemente con quanto afferma sul punto anche la giurisprudenza amministrativa; cfr. TAR Puglia, Bari, sez. 3, 22.7.2004, n. 3210).

- I prospetti, in altri termini, costituiscono un *quid pluris* rispetto alla sagoma, attenendo all'aspetto esterno, e quindi al profilo estetico-architettonico dell'edificio.

- La chiusura di preesistenti finestre e la loro apertura in altre parti, l'apertura di balconi in luogo di finestre, così come l'allargamento del portone di ingresso, essendo relativi al prospetto, non afferiscono al concetto di sagoma.

La ristrutturazione edilizia

CORTE COSTITUZIONALE – 3 novembre 2016, n. 231

L'art. 6, comma 11, secondo trattino, della legge reg. Liguria n. 12 del 2015, assoggettando a SCIA gli interventi di ristrutturazione edilizia con **«contestuali modifiche all'esterno»**, si pone in evidente contrasto con l'art. 10, comma I, lettera c), del TUE – costituente principio fondamentale della materia «governo del territorio» – il quale prevede che gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti modifiche «dei prospetti» sono assoggettati a permesso di costruire o a DIA alternativa (art. 22, comma 3, lettera a, del TUE).

In virtù di tale modifica (ILLEGITTIMA) la ristrutturazione edilizia comportante incrementi della superficie all'interno delle singole unità immobiliari o dell'edificio «con contestuali modifiche all'esterno» è stata assoggettata a SCIA.

La ristrutturazione edilizia

La modifica dei prospetti. Il titolo edilizio

L'esecuzione dell'intervento edilizio consistente nella realizzazione o nella modifica di un prospetto richiede il rilascio del permesso di costruire e, se anche la norma regionale (art. 13, comma 1, lett. d) della L.R. n. 15/2013) consente che lo stesso - comunque qualificato, come dalla legge statale, di "ristrutturazione edilizia" - sia realizzato mediante la presentazione di una SCIA, **sussiste la responsabilità penale in caso di intervento eseguito in assenza del titolo edilizio o di difformità totale dal titolo** (art. 44, comma 1, lett. b) del T.U.Ed.) o di variazione essenziale (art. 44, comma 1, lett. a) del T.U.Ed.)

La ristrutturazione edilizia.

Giurisprudenza. La modifica dei prospetti

La realizzazione di **una tettoia**, anche se in aderenza ad un muro preesistente, non può essere considerata un intervento di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del d.P.R. n. 380 del 2001, in quanto non consiste nella rinnovazione o nella sostituzione di un elemento architettonico, ma **nell'aggiunta di un elemento strutturale dell'edificio, con modifica del prospetto**. La sua costruzione, pertanto, **richiede il previo rilascio di permesso di costruire**, e non è assentibile mediante semplice denuncia di inizio di attività, **anche attesa la perdurante modifica dello stato dei luoghi che produce sul tessuto urbano**. La mancanza del previo assenso legittimo, quindi, l'applicazione della sanzione demolitoria, che costituisce atto dovuto per l'Amministrazione comunale, a prescindere dal lasso di tempo intercorso dalla realizzazione abusiva. (Conferma T.A.R. Lombardia Milano, Sezione II, n. 1308/2013) (**Cons. Stato Sez. VI, 26/01/2015, n. 319**).

La ristrutturazione edilizia.

Giurisprudenza. La modifica dei prospetti

In tema di reati edilizi, **l'apertura di "pareti finestrate" sulla facciata di un edificio**, senza il preventivo rilascio del *permesso* di costruire, **integra il reato previsto dall'art. 44 del d.P.R. n. 380 del 2001**, poiché si tratta di un intervento edilizio comportante una **modifica dei prospetti non qualificabile come ristrutturazione edilizia "minore"**, e per il quale, quindi, non è sufficiente la mera denuncia di inizio attività. (Fattispecie in cui l'intervento era consistito nella realizzazione di alcune "luci" su di una parete verso l'esterno). (**Cass. pen. Sez. III, 20/05/2014, n. 30575**).

In tema di reati edilizi, **l'apertura di una porta al posto di una preesistente finestra** necessita del preventivo rilascio del permesso di costruire, non essendo sufficiente la mera denuncia d'inizio attività poiché si tratta d'intervento edilizio comportante una **modifica dei prospetti**, in quanto tale non qualificabile come ristrutturazione edilizia "minore" (**Cass. pen. Sez. III Sent., 04/12/2008, n. 834**).

La ristrutturazione edilizia.

La modifica dei prospetti

La **trasformazione di una finestra in portafinestra** costituisce, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c) del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. Edilizia), **modifica** del **prospetto** e non opera di manutenzione (T.A.R. Campania Napoli Sez. IV, 20/01/2014, n. 337).

La realizzazione di un **intervento di ampliamento di un balcone** costituisce opera di ristrutturazione edilizia ai sensi degli artt. 3 e 10, D.P.R. n. 380 del 2001 (T.U. Edilizia), dal momento che realizza un'oggettiva trasformazione della facciata del palazzo, comportante **modifica** della sagoma, dei **prospetti** e delle superfici. Il titolo edilizio per la realizzazione di tale intervento risulta, quindi, essere il permesso di costruire e la sanzione per la sua assenza è il ripristino dello stato dei luoghi (T.A.R. Campania Napoli Sez. III, 20/11/2012, n. 4655).

La ristrutturazione edilizia.

La modifica dei prospetti. il contributo di costruzione

Art. 31 L.R. n. 15/2013 **Costo di costruzione**

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato almeno ogni cinque anni dall'Assemblea legislativa con riferimento ai costi parametrici per l'edilizia agevolata. **Il contributo afferente al titolo abilitativo comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata con l'atto dell'Assemblea legislativa in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione e ubicazione.**

....

4. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia il costo di costruzione non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi del comma 1.

La ristrutturazione edilizia.

Giurisprudenza in merito al contributo di costruzione

Il contributo relativo al costo di costruzione è dovuto **anche in presenza di una trasformazione edilizia che**, indipendentemente dall'esecuzione fisica di opere, **si rivela produttiva di vantaggi economici ad essa connessi**, situazione che si verifica per il mutamento di destinazione o comunque per ogni variazione anche di semplice uso che comporti un passaggio tra due categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico (**Consiglio di Stato, sez. V, 16/03/2016, n. 1062**)

Gli **oneri di costruzione** e di **urbanizzazione** costituiscono una prestazione patrimoniale di natura impositiva che trovano la loro ratio giustificatrice **nell'incremento patrimoniale che il titolare del permesso di costruire consegue in dipendenza dell'intervento edilizio**; il rilascio del permesso di costruire si configura come fatto costitutivo dell'obbligo giuridico del concessionario di corrispondere il relativo contributo per oneri di urbanizzazione, ossia per gli oneri affrontati dall'ente locale per le opere, indispensabili affinché l'area acquisti attitudine al recepimento dell'insediamento del tipo assentito e per le quali l'area acquista un beneficio economicamente rilevante; il contributo per oneri di urbanizzazione è quindi dovuto per il solo rilascio della concessione, senza che neanche rilevi la già intervenuta realizzazione di opere di urbanizzazione (**Consiglio di Stato, sez. IV, 29/02/2016, n. 828**)

La ristrutturazione edilizia.

Giurisprudenza

Sul contributo di costruzione

Il contributo di costruzione posto a carico del costruttore **trova la propria causa nell'utilità che questi ne ritrae**, con la conseguenza che, in ragione della portata generale che contraddistingue tale principio, la deroga alla onerosità del titolo edilizio non può che ricorrere nelle sole ipotesi tassativamente previste dalla legge da intendersi di stretta interpretazione (T.A.R. Parma, (Emilia-Romagna), sez. I, 30/04/2015, n. 121)

La ristrutturazione edilizia.

La modifica dei prospetti. il contributo di costruzione

Circolare del 22 febbraio 2016, Prot. P.G. 2016.113406

Oggetto: chiarimenti su onerosità per interventi di ristrutturazione edilizia attinenti ai prospetti.

Si risponde al quesito volto a conoscere le modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione per interventi di ristrutturazione edilizia consistenti nella **apertura, modifica o chiusura di porte e di finestre** (opere comprese nella modifica dei prospetti).

... Qualora dunque l'apertura, la modifica o la chiusura di porte e finestre non si accompagni ad un insieme sistematico di opere, è ragionevole ritenere che **gli interventi di sola modifica dei prospetti, pur appartenendo alla RE, possano essere considerati non soggetti agli oneri di urbanizzazione.**

La ristrutturazione edilizia.

La modifica dei prospetti. il contributo di costruzione

**Circolare del 22 febbraio 2016, Prot. P.G.
2016.113406**

In conclusione, si ritiene che la quota afferente agli oneri di urbanizzazione per interventi di RE senza aumento del carico urbanistico possa essere applicata, secondo principi di ragionevolezza e proporzionalità, agli interventi di trasformazione degli organismi edilizi, consistenti in un insieme sistematico di opere finalizzate a rinnovare l'edificio o la singola unità immobiliare e che **nel caso di interventi limitati a taluni elementi architettonici che interessino i prospetti degli edifici, l'amministrazione comunale possa stabilire che non siano assoggettati al pagamento degli oneri di urbanizzazione.**

La ristrutturazione edilizia **PESANTE**

Art. 10 (L) TUED. Interventi subordinati a permesso di costruire (attuale disciplina)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e **sono subordinati a permesso di costruire:**

c) **gli interventi di ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero **che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso,** nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni.

La ristrutturazione e il mutamento della destinazione d'uso

Art. 28 della LR. 15/2013.

Mutamento di destinazione d'uso

comma 1. Gli strumenti di pianificazione urbanistica individuano nei diversi ambiti del territorio comunale le destinazioni d'uso compatibili degli immobili.

comma 2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto: a **SCIA se comporta aumento di carico urbanistico**; a **comunicazione se non comporta tale effetto urbanistico**. Per mutamento d'uso senza opere si intende la sostituzione, non connessa a interventi di trasformazione, dell'uso in atto nell'immobile con altra destinazione d'uso definita compatibile dagli strumenti urbanistici comunali.

La ristrutturazione e il mutamento della destinazione d'uso

Art. 23-ter. TUED. Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante (*articolo introdotto dall'[art. 17, comma 1, lettera n\), legge n. 164 del 2014](#)*)

1. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate:

- a) residenziale;
- a-bis) turistico-ricettiva;
- b) produttiva e direzionale;
- c) commerciale;
- d) rurale.

2. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.

3. Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo entro novanta giorni dalla data della sua entrata in vigore. Decorso tale termine, trovano applicazione diretta le disposizioni del presente articolo. Salva diversa previsione da parte delle leggi regionali e degli strumenti urbanistici comunali, il mutamento della destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è

La ristrutturazione e il mutamento della destinazione d'uso

Giurisprudenza. Il carico urbanistico

L'incidenza di un intervento edilizio sul carico urbanistico dev'essere considerata con riferimento all'**aspetto strutturale e funzionale dell'opera**, ed è rilevabile anche nel caso di una concreta **alterazione dell'originaria consistenza sostanziale di un manufatto in relazione alla volumetria, alla destinazione o all'effettiva utilizzazione**, tale da determinare un mutamento dell'insieme delle esigenze urbanistiche valutate in sede di pianificazione, con particolare riferimento agli standard fissati dal d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 (Cassazione penale, sez. III, 22/09/2011, n. 36104).

La ristrutturazione edilizia

CORTE COSTITUZIONALE – 3 novembre 2016, n. 231

È fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 6, comma 15, della legge reg. Liguria n. 12 del 2015, nella parte in cui **assoggetta obbligatoriamente a DIA gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti mutamenti della destinazione d'uso aventi ad oggetto immobili compresi nelle zone omogenee A o nelle zone o ambiti ad esse assimilabili**, per violazione dell'art. 117, terzo comma, Cost., in riferimento all'art. 10, comma I, lettera c), del TUE, il quale subordina a permesso di costruire la realizzazione delle opere di ristrutturazione edilizia sugli immobili compresi nelle zone omogenee A, che comportino mutamenti della destinazione d'uso.

La ristrutturazione e il mutamento della destinazione d'uso

Giurisprudenza. Il cambio d'uso e la ristrutturazione edilizia

Il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è solo quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, posto che nell'ambito delle stesse categorie possono aversi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico-contributivi stante le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici nell'ambito della medesima categoria: ciò vuol dire che, in assenza di diversa determinazione della Regione — cui l'art. 10, co.2, T.U. 380/2001 demanda il compito di individuare quali mutamenti dell'uso di immobili o di loro parti siano subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività — è assoggettato a D.I.A. il mutamento di destinazione d'uso senza opere purché nell'ambito della stessa categoria urbanistica, mentre è richiesto il permesso di costruire per le modifiche di destinazione che comportino il passaggio di categoria. (T.A.R. Campania Salerno, sez. I, 16/05/2011, n. 933).

La ristrutturazione edilizia **PESANTE**

Art. 10 (L) TUED. Interventi subordinati a permesso di costruire (attuale disciplina)

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e **sono subordinati a permesso di costruire:**

c) **gli interventi di ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché **gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.**

Le ristrutturazione e la normativa vincolistica

Giurisprudenza

In materia edilizia, al fine di poter escludere la configurabilità del reato di costruzione abusiva in zona vincolata, di cui all'art. 44 lett. c) del d.P.R. n. 380 del 2001, **la condizione del rispetto, oltre che della volumetria, anche della medesima sagoma dell'edificio preesistente - imposta dalla seconda parte dell'art. 3 del citato d.P.R. per qualificare, in deroga al regime ordinario, gli interventi di demolizione e ricostruzione come "ristrutturazione edilizia" - opera anche quando il vincolo paesaggistico riguarda una zona e non un singolo immobile. (In motivazione, la Corte ha osservato che la nozione di "immobile" sottoposto a vincolo ha natura normativa, per la cui integrazione il citato art. 3 rinvia espressamente alle norme di cui al D.Lgs. n. 42 del 2004, dalle quali si evince che i beni sottoposti a vincolo paesaggistico possono essere immobili o aree o intere zone) (Cass. pen. Sez. III, 08/03/2016, n. 33043).**

Le ristrutturazione e **la normativa vincolistica**

Articolo 149 D.LGS. N. 42/2004

1. Fatta salva l'applicazione dell'articolo 143, comma 4, lettera

a) **non è comunque richiesta l'autorizzazione prescritta dall'articolo 146, dall'articolo 147 e dall'articolo 159:**

a) **per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici;**

b) per gli interventi inerenti l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi con costruzioni edilizie ed altre opere civili, e sempre che si tratti di attività ed opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio;

c) per il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, antincendio e di conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste indicati dall'articolo 142, comma 1, lettera g), purché previsti ed autorizzati in base alla normativa in materia.

Le ristrutturazione e la normativa vincolistica

Articolo 167 D.LGS. N. 42/2004

..... Omissis.....

comma 4. **L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica**, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:

a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che **non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;**

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali **interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria** ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

La ristrutturazione edilizia.

Il diritto dei terzi

La ristrutturazione che utilizza l' area di sedime (a seguito di demolizione e ricostruzione) non è tenuta al rispetto delle distanze legali semprechè si realizzino la stessa volumetria e sagoma (Cons. di Stato, sez. IV, 21.10.2013 n. 5120).

La ristrutturazione edilizia.

Giurisprudenza. Demolizione e ricostruzione

Il diritto dei terzi

Quando la **ricostruzione non è fedele**, l'intervento è **inquadabile nella nuova costruzione, assoggettata alla normativa in materia di distanze legali nel suo complesso**; ove lo strumento urbanistico contenga una norma espressa in tal senso, oppure, in mancanza, per le sole parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario (Cass., sez. II, 04.04.2014 n. 8031).

La costruzione eseguita previa regolare concessione per **ristrutturazione con ampliamento**, può essere considerata **nuova costruzione ai fini del rispetto delle distanze legali, posto che la regolarità amministrativa dell'attività di edificazione e il rispetto della disciplina dei rapporti tra proprietari confinanti riguardano profili diversi in quanto tutelano interessi diversi** (Cass., sez. II, 06.06.2014 n. 12800)

La ristrutturazione edilizia ed il rispetto delle distanze

Cass. civ. Sez. II, Sent., 13-09-2013, n. 21000

1) nell'ambito delle opere edilizie, si ha **semplice ristrutturazione** ove **gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano** (e, all'esito degli stessi, rimangano inalterate) **le componenti essenziali**, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura;

2) si ha, invece, una **ricostruzione** allorchè dell'edificio preesistente **siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti**, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle **stesse**, operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio e, in particolare, senza aumenti della volumetria, nè delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro.

3) se vi siano, invece, **questi aumenti di volumetria**, superfici e sagoma, allora si verte, invece, in tale ipotesi di **nuova costruzione**, **da considerare tale, ai fini del computo delle distanze rispetto agli edifici contigui, come previste dagli strumenti urbanistici locali** (Cass. Sez. Un. 19-10-2011 n. 21578; Cass. 11-2-2009 n. 3391; Cass. 27-4-2006 n. 9637) (**idem Consiglio di Stato, Sez. V, n. 3221 dell'11 giugno 2013**).

La ristrutturazione edilizia ed il rispetto delle distanze

Giurisprudenza. La distanza minima inderogabile

Il d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (emanato in esecuzione della norma sussidiaria dell'art. 41 quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, introdotto dalla legge 6 agosto 1967, n. 765), che **all'art. 9 prescrive la *distanza* minima inderogabile di metri dieci tra pareti finestrate o pareti di edifici antistanti, impone determinati limiti edilizi ai comuni nella formazione o nella revisione degli strumenti urbanistici, ma non è immediatamente operante nei rapporti tra privati. Ne consegue che **l'eventuale previsione, negli strumenti urbanistici locali, di *distanze* inferiori a quelle prescritte dall'art 9 del d.m. citato sono illegittime e vanno disapplicate e sostituite "ex lege" con quelle di detta normativa *statuale***, mentre queste ultime non sono immediatamente applicabili nei rapporti tra privati finché non siano state inserite negli stessi strumenti adottati o modificati, a differenza delle prescrizioni del primo comma dell'art. 17 legge n. 765 del 1967, che sono immediatamente applicabili nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione (**Cass. civ. Sez. II, 31/12/2014, n. 27558**)**

La ristrutturazione edilizia ed il rispetto delle distanze

Giurisprudenza. La distanza dal confine

In tema di *distanze* legali, le norme degli strumenti urbanistici integrano la disciplina dettata dal codice civile nelle materie regolate dagli artt. 873 e ss. cod. civ., ove tendano ad armonizzare l'interesse pubblico ad un ordinato assetto urbanistico del territorio con l'interesse privato relativo ai rapporti intersoggettivi di vicinato sicché vanno incluse in tale novero le disposizioni del piano regolatore generale dell'ente territoriale che stabiliscano la distanza minima delle costruzioni dal confine del fondo e non tra contrapposti edifici. (In applicazione dell'anzidetto principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che condannava il convenuto ad arretrare il proprio edificio dal fabbricato attoreo, sino al rispetto della *distanza* prevista quale minima dal *confine* dal piano regolatore generale del Comune). (Cass. civ. Sez. Unite, 24/09/2014, n. 20107).

La ristrutturazione edilizia ed il rispetto delle distanze
Il rispetto delle distanze. La deroga al DM. 1444/1968
“Art. 2-bis del TUED

(Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati)

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, **le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. n. 1444,** e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, **nell’ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali”.**

La ristrutturazione edilizia ed il rispetto delle distanze

Il rispetto delle distanze. La deroga al DM. 1444/1968

La norma ricalca quasi letteralmente la motivazione della sentenza n. 232/2005, con cui la Corte cost. ha dichiarato incostituzionale una norma della Regione del Veneto che **prevedeva anche la possibilità che i Piani regolatori generali definissero distanze minori di quelle stabilite nell'art. 9 del menzionato d.m. n. 1444 del 1968, che è stata dichiarata incostituzionale per violazione del riparto di competenze tra Stato e Regioni, avendo la Regione del Veneto legiferato in materia – l'ordinamento civile, cui è riconducibile la regolazione delle distanze tra fabbricati – riservata allo Stato. La Corte ha in particolare statuito che “l'ordinamento statale consente deroghe alle distanze minime con normative locali, purché però siffatte deroghe siano previste in strumenti urbanistici funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio”.**

La ristrutturazione edilizia ed il rispetto delle distanze

art. 30 L.R. n. 17/2014. Modifiche alla legge regionale n. 20 del 2000

1. Dopo il comma 3 dell'articolo 7 ter della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio) sono aggiunti i seguenti:

"3 bis. In attuazione dell' articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), **gli edifici esistenti, che siano oggetto di interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministro dei Lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico architettonico**, culturale e testimoniale di cui all'articolo A-9 dell'allegato della presente legge.

La ristrutturazione edilizia ed il rispetto delle distanze

Modifiche alla legge regionale n. 20 del 2000 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio)

1. **Dopo il comma 3 dell'articolo 7 ter** della legge regionale 24 marzo 2000, n. 20 (Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio) sono aggiunti i seguenti:

... SEGUE COMMA 3 BIS

Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del medesimo decreto o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori.

COMMA 3 ter. Le disposizioni di cui al comma 3 bis **prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica comunale.**"

La ristrutturazione edilizia ed il rispetto delle distanze

Giurisprudenza. La ricostruzione e la distanza dalle strade

La **nozione di ricostruzione**, ai fini della salvaguardia delle fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati e **delle *distanze* delle costruzioni dal confine stradale**, non deve essere tratta, analogicamente, dalla normativa del codice civile in tema di ***distanze***, dettata a tutela della proprietà nei rapporti di vicinato, bensì dal **codice della strada e dal suo regolamento di attuazione**, le cui disposizioni mirano ad assicurare l'incolumità dei conducenti dei veicoli e della popolazione residente vicino alle strade. Ne consegue che, ai predetti fini, **rientrano nella citata nozione non solo gli interventi di demolizione seguiti dalla realizzazione di un'opera diversa, cioè difforme, per volumetria e sagoma, da quella preesistente, ma anche quelli attuati mediante demolizione e successiva fedele riproduzione del fabbricato originario, determinando anche questi ultimi l'obiettivo insorgere o risorgere proprio di quel pericolo che la normativa stradale ha inteso evitare.** (Cassa con rinvio, App. Bologna, 27/07/2006) **Cass. civ. Sez. I, 11/02/2015 n. 2656 (rv. 634121)**

Le tolleranze e la deroga alle norme sulle distanze

Deroga alle norme sulle distanze

L'art. 11, co. 1 e 2 del d.lgs. n. 115/2008 prevede che, per gli interventi di nuova costruzione e di riqualificazione energetica, se si dimostra in fase progettuale una riduzione del 10% dell'indice di prestazione energetica stabilito dal d.lgs. n. 192/2005, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, è possibile ottenere il titolo edilizio con lo scorporo dei volumi, superfici e calcolo della superficie coperta nella misura consentita dalla disposizione, anche in deroga a norme di legge nazionali, regionali o a regolamenti edilizi per quanto attiene alle distanze tra edifici, alle altezze degli edifici ed alle distanze dal nastro stradale.

Ciò fatto salvo il rispetto delle norme antisismiche e di sicurezza stradale (art. 11, co. 5), e fino al recepimento della norma da parte delle leggi regionali (art. 11, co. 4).

LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Deroga alle norme sulle distanze

Art. 11 l.r. N. 15/2013. *Requisiti delle opere edilizie*

Comma 2. Al fine di favorire il miglioramento del rendimento energetico del patrimonio edilizio esistente trovano applicazione le seguenti misure di incentivazione, in coerenza con quanto disposto dall'articolo 11, commi 1 e 2, D.LGS. 115/2008 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE):

a) i maggiori spessori delle murature, dei solai e delle coperture, necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dalla normativa vigente, non costituiscono nuovi volumi e nuova superficie nei seguenti casi:

1) per gli elementi verticali e di copertura degli edifici, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino a un massimo di ulteriori 25 centimetri;

2) per gli elementi orizzontali intermedi, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 15 centimetri;

b) è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura di 25 centimetri per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.