



# CITTÀ DI IMOLA

MEDAGLIA D'ORO AL VALORE MILITARE PER ATTIVITA' PARTIGIANA  
SERVIZIO PATRIMONIO, PIANIFICAZIONE, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Ai tecnici  
del SUE e della Pianificazione Urbanistica

Ai Professionisti c/o sito del Comune di Imola

e, p.c. All'Assessore all'Urbanistica

## **Oggetto: Intervento di Ristrutturazione Edilizia mediante Demolizione e Ricostruzione Indirizzi applicativi sul concetto di "diversa area di sedime"**

Con la presente, al termine di un confronto interno e con i professionisti tecnici tramite l'AITE, si forniscono indirizzi applicativi del concetto di "diversa area di sedime" nell'intervento di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione (c.d. edilizia ricostruttiva), per prevenire disomogeneità ed uniformare le istruttorie delle pratiche edilizie e le risposte dell'ufficio.

### Premessa

La definizione di Ristrutturazione Edilizia contenuta nella norma statale di principio di cui all'art. 3, comma 1, lett. d) del dpr 380/2001, è stata modificata più volte e nel tempo si è ampliata, generando varie interpretazioni e vari pronunciamenti della giurisprudenza.

Con l'ultima recentissima modifica (D.L. 16/7/2020 n. 76 convertito con L. 11/9/2020 n. 120 c.d. "Legge semplificazioni") la ristrutturazione edilizia è estesa anche agli "*interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico*".

La legge regionale n. 15/2013 con le modifiche introdotte dalla L.R. 29/12/2020 n. 14 (in vigore dal 13/1/2021) è stata oggetto di importanti innovazioni ed è ora riallineata alla normativa statale dell'edilizia e dunque rappresenta il nostro "unico" riferimento.

Nell'allegato "definizione degli interventi" la lett. f) "interventi di ristrutturazione edilizia" è stata sostituita (si veda la nuova definizione in nota<sup>1</sup>), ed ora nell'ambito degli interventi di

<sup>1</sup> "f) " *Interventi di ristrutturazione edilizia*", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, nonché la realizzazione di volumi tecnici necessari per l'installazione o la revisione di impianti tecnologici. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi



ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli “*interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sull’accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico*”..

La nuova disciplina degli interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione presenta criticità interpretative tant’è che è già stata emanata a inizio dicembre 2020 una Circolare di chiarimenti interpretativi (a firma congiunta del MIT e Ministero della PA, reperibile <https://mit.gov.it/comunicazione/news/edilizia-statale-cantieri-infrastrutture-covid-19/edilizia-circolare-mit>).

La circolare, al punto 2.2. richiama che già dopo la novella del D.L. 69/2013 convertito con L. 98/2013 (c.d. “decreto del fare”) che aveva eliminato il vincolo dell’identità di sagoma in precedenza previsto dalla norma (art. 3 dpr 380/2001), nella ristrutturazione edilizia dovevano considerarsi rientranti anche gli interventi di demolizione e ricostruzione comportanti modifiche della sagoma e/o del sedime rispetto all’edificio preesistente, con la precisazione che, il nuovo edificio dovesse porsi in sostanziale continuità con quello preesistente, conservandone le caratteristiche planivolumetriche e architettoniche.

In applicazione della definizione innovata nel 2013, il nostro ufficio aveva assunto l’uniforme orientamento applicativo di ammettere, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, la modifica dell’area di sedime purché non comportante variazione essenziale (e dunque al di sotto dei parametri dell’art. 14-bis LR 23/2004).

#### Diversa area di sedime dopo le recenti innovazioni

Si tratta ora di delineare il perimetro applicativo del concetto di “diversa area di sedime” nella definizione della ristrutturazione edilizia, recentemente ampliata nella normativa statale e regionale (definizioni del DPR 380/2001 e della LR 15/2013), la quale non può estendersi fino ad indicare una ricostruzione in “diverso sito” e dunque una traslazione o delocalizzazione del fabbricato del tutto discrezionale, in quanto l’intervento è pur sempre all’interno della categoria del recupero edilizio.

La citata circolare ministeriale non contiene al riguardo indicazioni.

Ai soli fini istruttori di pratiche edilizie, (che dunque non costituiscono indicazioni ai fini delle agevolazioni fiscali rispetto alle quali il Comune non ha competenze), il concetto di “diversa area di sedime” viene esplicitato nei seguenti termini:

---

*di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che nei seguenti casi gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria: a) con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ; b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale, qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.”.*



- nel territorio urbanizzato va inteso come un diverso posizionamento del fabbricato, con spostamenti anche significativi (eccedenti la variazione essenziale) ma pur sempre all'interno dello stesso lotto del titolo edilizio di origine;
- fuori dal territorio urbanizzato va inteso come un diverso posizionamento del fabbricato che deve rimanere interamente all'interno della corte colonica; qualora la corte non sia indicata o rilevabile da documentazione, va previamente individuata entro un raggio di mt. 15 dal fabbricato esistente;
- gli interventi di demolizione e ricostruzione che comportano la traslazione di edifici al di fuori del lotto o della corte colonica originaria, rientrano nella ristrutturazione edilizia solo qualora realizzati in attuazione di una specifica previsione della pianificazione comunale per motivi di interesse pubblico (fasce di rispetto di infrastrutture tecnologiche e per la mobilità; aree soggetti a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area) ed alle condizioni stabilite dalla pianificazione stessa. Tale previsione è disciplinata all'art. 4.5.1 RUE Tomo III.<sup>2</sup>

Si richiama infine che, la ristrutturazione edilizia, ove ammessa, deve avvenire invece nel rispetto della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e senza incrementi di volumetria:

- a) negli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- b) nei centri storici e negli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale qualora il piano urbanistico non abbia stabilito la disciplina particolareggiata degli interventi e usi ammissibili e le forme di tutela degli edifici di particolare interesse storico-architettonico o culturale e testimoniale.

IL DIRIGENTE  
Arch. Alessandro Bettio  
(firmato digitalmente)

---

<sup>2</sup> Capo 4.5 (p) – Disciplina degli interventi ammessi per soggetti non IAP, IA, CD  
art. 4.5.1 – Edifici Residenziali esistenti

.....omissis....

*Demolizione e ricostruzione (DR) senza variazioni essenziali della sagoma e senza aumento di volume lordo, qualora il fabbricato risulti in alternativa:*

- ubicato nella fascia di rispetto di infrastrutture tecnologiche e per la mobilità;
- ricadente in aree soggette a movimenti franosi zonizzati o accertati da adeguata perizia geologica che attesti le reali condizioni di instabilità dell'area.

*L'eventuale nuova localizzazione dovrà avvenire prioritariamente all'interno della corte colonica esistente e comunque entro 20m dalla fascia di rispetto delle infrastrutture ed entro 50m dal limite dell'area soggetta a movimenti franosi. Tale distanza potrà essere aumentata in caso di interferenza con fasce di rispetto di gasdotti, elettrodotti a media tensione o con alberature tutelate o di diametro superiore a 50 cm, salvaguardando in ogni caso eventuali presenze arboree di alberature di pregio. In caso di necessità di rettifica della conformazione della corte esistente si dovrà provvedere alla sistemazione del nuovo perimetro con piantumazioni autoctone.*

.....omissis....