



Comune di Piacenza
Servizio Attività Produttive e Edilizia
ufficio SUEAP

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE n. 1354 del 23/03/2021

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE AD OGGETTO: DEFINIZIONE DELL'INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ASSOGGETTATO A SCIA RISPETTO ALL'INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE ASSOGGETTATO A PERMESSO DI COSTRUIRE.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO ATTIVITÀ PRODUTTIVE E EDILIZIA

DECISIONE

1. Rientra nella definizione di Ristrutturazione Edilizia di cui alla lett. f) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi aggiornata alla L.R. 14/2020 l'intervento di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio obsoleto privo di interesse storico-testimoniale ove:
 - la SED prevista non sia superiore alla SED esistente aumentata del 20% della SED esistente o del 20% derivante dagli indici di zona ai sensi dell'art. 69.3 delle NTA del RUE
 - la SED prevista non sia superiore alla SED esistente aumentata del 20% derivante dagli indici di zona ai sensi dell'art. 69.4 delle NTA del RUE;
 - il titolo edilizio necessario è la SCIA ai sensi dell'art. 13 della L.R. 15/2013 e smi;
 - nel territorio urbanizzato si applicano le tariffe degli Oneri U1 e U2 , già ridotte, previste nella colonna "Re - Ristrutturazione Edilizia con aumento di CU" dell'allegato alla Determinazione Dirigenziale n° 293 del 17.02.2021;
 - nel territorio urbanizzato il costo di costruzione deve essere ridotto del 35%;

2. Rientra nella definizione di Nuova Costruzione di cui alla lett. g1) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi aggiornata alla L.R. 14/2020 l'intervento di demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio obsoleto privo di interesse storico-testimoniale ove:
 - la SED prevista sia superiore alla SED esistente aumentata del 20% della SED esistente o del 20% derivante dagli indici di zona ai sensi dell'art. 69.3 delle NTA del RUE
 - la SED prevista sia superiore alla SED esistente aumentata del 20% derivante dagli indici di zona ai sensi dell'art. 69.4 delle NTA del RUE;
 - il titolo edilizio necessario è il Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 17 della L.R. 15/2013 e smi;
 - nel territorio urbanizzato si applicano le tariffe degli Oneri U1 e U2, già ridotte, previste nella colonna "NC Nuova Costruzione" dell'allegato alla Determinazione Dirigenziale n° 293 del 17.02.2021;
 - nel territorio urbanizzato il costo di costruzione deve essere ridotto del 35%;

MOTIVAZIONE

La definizione di ristrutturazione edilizia - di cui alla lett. f) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi aggiornata alla L.R. 14/2020 che a sua volta a recepito le modifiche apportate dal D.L. 76/2020 convertito con modificazioni dalla Legge 120/2020 – ammette la demolizione e ricostruzione anche con incrementi volumetrici previsti dagli strumenti urbanistici.

L'intervento di ristrutturazione può comportare la sostituzione di un organismo esistente con un altro di caratteristiche planivolumetriche e tipologiche estremamente diverse.

E' necessario pertanto definire la linea di demarcazione che individui l'intervento di ristrutturazione edilizia rispetto all'intervento di nuova costruzione per l'applicazione corretta del Contributo di Costruzione e del relativo titolo abilitativo richiesto.

EFFETTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

Le informazioni e le istruttorie dei titoli edilizi dovranno essere conformi alla decisione.

NOTE

PERCORSO ISTRUTTORIO

Il RUE vigente prevede:

art. 68.4 - Nei Tessuti Esistenti , per i lotti già edificati , sono sempre ammessi gli interventi di recupero dell'esistente utilizzando le modalità d'intervento di cui all'allegato alla L.R. 15/2013, lettere a)b)d) e f).

art. 68.8, che gli interventi nei tessuti esistenti : Media densità (art.74) , Alta densità (art.73) , Produttivi Polifunzionali (art. 76) , Produttivi (art.77) , sono subordinati alla ripermabilizzazione del suolo

art. 68.11 - in caso di demolizione integrale e nuova costruzione è possibile utilizzare l'indice (UF) maggiore tra quello prescritto per le nuove costruzioni e quello esistente prima dell'intervento.

art. 69 Incentivi premiali

69.1 Al fine di favorire la demolizione e ricostruzione del patrimonio edilizio obsoleto privo di interesse storico-testimoniale con requisiti di alta efficienza energetica, viene previsto un aumento di Superficie Edilizia S.ED. rispetto a quella esistente alla data di entrata in vigore del RUE

69.3 In favore degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, di immobili residenziali, viene riconosciuta, quale misura premiale, una Superficie Edilizia S,ED supplementare nella misura del 20% della S.ED edificata esistente , o comunque realizzabile in funzione degli indici di zona....., fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal DM 1444/1968, e delle prescrizioni obbligatorie dettate dalla Deliberazione di Giunta Regionale della regione Emilia Romagna n. 967/2015 e successive modifiche e integrazioni (in particolare D.G.R. n. 1715/2016)....

69.3 In favore degli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, di immobili in tessuti residenziali con destinazione diversa da quella residenziale, viene riconosciuta, quale misura premiale, una Superficie Edilizia S.ED supplementare nella misura del 20% della SED realizzabile in funzione degli indici di zona.....

La definizione di ristrutturazione edilizia di cui alla lett. f) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi aggiornata alla L.R. 14/2020 prevede che sono:

"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 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 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.

La definizione della lett. g) dell'allegato alla L.R. 15/2013 e smi aggiornata alla L.R. 14/2020

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

g1) 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 al punto g.6).

L'art.32 LR 15/2013 come modificato dalla L.R. 14/2020 e smi prevede al comma 1 bis :

"Al fine di agevolare gli interventi di riuso e di rigenerazione urbana, che promuovano, tra l'altro, processi di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, trova applicazione quanto disposto dall'articolo 8, comma 1, lettera b), della legge regionale n. 24 del 2017.";

il comma 1 lett. b) dell'art. 8 della L.R. 24/2017 e smi prevede:

"b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, addensamento o sostituzione urbana all'interno del territorio urbanizzato, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore al 35 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali";

con determinazione dirigenziale n° 293 del 17.02.2021 sono state aggiornate, per il territorio urbanizzato, le tariffe degli oneri U1 e U2 con la riduzione di almeno del 35% rispetto alle tabelle parametriche regionali.

L'art. 69.5 delle NTA del RUE prevede che :

1. per ottenere l'incentivo volumetrico in Tessuto a Bassa Densità , siano recuperati il 20% di spazi liberi sul lotto in aggiunta agli spazi liberi esistenti
2. in Tessuti a media e alta densità l'incremento di SED del 20% verrà recuperato in altra area a bassa densità compatibilmente con quanto enunciato al Titolo 1.Capo 1.4.12.

In caso di nuova costruzione , ai sensi degli artt. 73.3,74.3,75.3 delle NTA del RUE è richiesto il rispetto dell'indice di permeabilità .

Gli interventi di edilizia diretta previsti dal RUE si ritiene avvengono con contenimento del consumo di suolo per cui è possibile applicare le riduzioni di cui alla determinazione dirigenziale n° 293 del 17.02.2021.

NORMATIVA e ATTI

DPR 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”;

Legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 “Vigilanza e controllo dell’attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla Legge 24 novembre 2003, n. 326;

Legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 “Semplificazione della disciplina edilizia”;

Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio”;

Delibera Assemblea Legislativa 20 dicembre 2018 n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione;

Delibera di Giunta Regionale 29 aprile 2019 n° 624 recante “Atto di coordinamento tecnico in merito allo Schema di delibera del Consiglio comunale di recepimento della DAL n.186/2018 in materia di disciplina del contributo di costruzione”;

Delibera di Giunta Regionale 2 settembre 2019 n° 1433 “Correzioni di errori materiali e miglioramenti testuali della deliberazione di assemblea legislativa del 20 dicembre 2018 n° 186 (Nuova disciplina del contributo di costruzione) e della delibera di Giunta regionale 29 aprile 2019, n.624 (Atto di coordinamento tecnico in merito allo schema di delibera comunale di recepimento della DAL n. 186/2018)

Delibera di C.C. n° 46 del 30.09.2019

Decreto sindacale in data 16 luglio 2018 prot. gen. n. 82023 di attribuzione dell'incarico di Dirigente del Servizio Attività Produttive e Edilizia all'arch. Enrico Rossi.

EFFETTI FINANZIARI e PATRIMONIALI

Il presente provvedimento ha effetti diretti sul Bilancio dell’Ente non quantificabili in quanto dipendenti dalla consistenza dei titoli edilizi onerosi che saranno presentati e rilasciati.

PARERE

Ai sensi art.147 bis del D.Lgs. 18 agosto 2000 n.267, visti i presupposti di fatto del presente atto e le ragioni e disposizioni di legge sopra richiamate si esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, dando altresì atto, ai sensi art.6 bis L. 241/90 così come introdotto dalla L. 190/2012, dell'assenza di conflitto di interessi in qualità di responsabile del procedimento.

Piacenza, 23/03/2021

**Sottoscritta dal Dirigente/dal
Responsabile P.O./dal
Responsabile A.P.
ROSSI ENRICO
con firma digitale**