ASSESSORATO PROGRAMMAZIONE E SVILUPPO TERRITORIALE, COOPERAZIONE COL SISTEMA DELLE AUTONOMIE, ORGANIZZAZIONE

Regione Emilia-Romagna

L'ASSESSORE
GIAN CARLO MUZZARELLI

TIPO ANNO NUMERO
REG. PG/2009/290000
DEL 18/12/2009

Ai Sindaci dei Comuni dell'Emilia-Romagna

Ai Presidenti delle Province dell'Emilia-Romagna

Agli Ordini e Collegi Professionali

Alle Associazioni economiche e sociali

LORO SEDI

Oggetto: Ulteriori indicazioni applicative del Titolo III (Norme per la qualificazione del patrimonio edilizio abitativo) della l.r. 6 luglio 2009, n. 6.

A conclusione della fase di presentazione su tutto il territorio regionale dei contenuti della legge regionale n. 6 del 2009, si ritiene utile fornire alcuni ulteriori chiarimenti in relazione all'applicazione del Titolo III "Norme per la riqualificazione del patrimonio edilizio abitativo", per facilitare ed uniformare l'attività dei cittadini, delle pubbliche amministrazioni e dei professionisti.

Questa seconda circolare integra quanto già precisato con la nota del 24 luglio 2009, Prot. PG/2009/168408, rispondendo ai più frequenti quesiti che sono stati raccolti nel corso di diversi incontri con gli operatori o che sono pervenuti a questa Regione.

ART. 52 DEFINIZIONI

Con riguardo all'applicazione dell'art. 52, che stabilisce le definizioni per gli interventi ampliativi, è stato chiesto con frequenza:

1) se qualunque **intervento in corso** nell'edificio o nell'unità abitativa determini l'esclusione del bonus volumetrico;
2) di specificare la **definizione di superficie utile lorda**;
3) di precisare la definizione di **edificio monofamiliare**.

Viale Aldo Moro 52
40127 Bologna
tel 051.527.5825
fax 051.527.5418
assterritorio@regione.emilia-romagna.it
www.regione.emilia-romagna.it

a uso interno: DP/_____/_____ Classif. INDICE LIV. 1 LIV. 2 LIV. 3 LIV. 4 LIV. 5 Fasc. ANNO NUM SUB.

1. Nozione di edifici esistenti al 31 marzo 2009

E' utile chiarire il significato della lettera b) dell'art. 52 laddove è stabilito che si intendono esistenti alla data del 31 marzo 2009 gli edifici di non recente realizzazione e gli edifici di cui sia stata comunicata la fine dei lavori entro lo stesso termine.

La disposizione intende certamente escludere dagli ampliamenti gli edifici con interventi in corso di esecuzione alla data suddetta, afferenti alla nuova costruzione, alla demolizione con ricostruzione e agli interventi edilizi che comportano la creazione di nuova superficie utile lorda. In pendenza di detti lavori viene a mancare il presupposto per accedere agli interventi ampliativi, ovvero l'esistenza alla data del 31 marzo 2009 della SUL dell'edificio e dell'unità immobiliare, con la relativa comunicazione di fine lavori.

Diversamente, l'ampliamento è ammissibile nei casi in cui il titolo edilizio in corso di attuazione preveda interventi che non modificano la SUL esistente alla data del 31 marzo 2009, quali la manutenzione straordinaria, la ristrutturazione edilizia, ivi compreso il frazionamento o l'accorpamento di due o più unità immobiliari residenziali, senza modifiche alla SUL.

2. Specificazione della superficie utile lorda

Con riferimento alla definizione di SUL (lettera d) dell'art. 52) occorre precisare se le **superfici seminterrate** siano o meno da comprendere nel calcolo della superficie utile lorda, prevista dalla legge. Nella definizione di SUL, contenuta nella legge regionale infatti, mentre viene considerata la superficie di tutti i piani fuori terra e vengono escluse le superfici interrate e le parti scoperte, nulla è precisato circa gli spazi parzialmente fuori terra.

Gli spazi seminterrati essendo in parte al di sopra della linea di stacco dell'edificio, possono essere aerati, illuminati ed essere dotati di accesso dall'esterno nel caso di edifici costruiti su terreni in pendenza. In base a tale considerazione, si ritiene che le superfici dei locali seminterrati si debbano computare nella SUL in tutti i casi in cui la relativa superficie risulti classificata, nell'ultimo titolo edilizio rilasciato, come superficie utile dell'unità immobiliare residenziale.

Similmente, con riferimento alla stessa lettera d) dell'art. 52 occorre definire quali caratteristiche deve presentare il **sottotetto** accessibile dall'unità immobiliare residenziale, affinché la sua superficie sia da conteggiare come SUL.

Si ritiene utilizzabile la l.r. 11 del 1998 sul recupero a fini abitativi dei sottotetti, dove l'altezza minima per calcolare il volume utile del sottotetto e la relativa superficie utile è fissata a partire dalla altezza di m. 1,80. Tale altezza costituisce pertanto il limite a partire dal quale va misurata la superficie del sottotetto da conteggiare nella SUL.

3. Definizione di edifici monofamiliari

Per una più puntuale individuazione gli edifici monofamiliare, oltre alla nozione di cui all'art. 52, comma 1, lettera c), occorre richiamare la definizione presente nella deliberazione del Consiglio regionale n. 849 del 1998, in materia di oneri di urbanizzazione, ove è chiarito che:

> *"Per edifici unifamiliari si intendono gli edifici singoli con i fronti perimetrali esterni direttamente aerati e corrispondenti ad un unico alloggio per un solo nucleo familiare.*
> *Per edifici unifamiliari si intendono altresì quelli comprendenti un unico alloggio, direttamente aerato e con almeno un fronte esterno, riferito nella mappa catastale ad un'unica particella*." (o una unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva).

Tale definizione corrisponde a quella contenuta nell'art. 52, lettera c), con la maggiore specificazione degli elementi che contraddistinguono l'edificio monofamiliare. Pertanto si ribadisce che è da considerare monofamiliare sia l'edificio singolo sia ogni unità immobiliare che costituisca una autonoma porzione terra-cielo di edificio facente parte di un aggregato edilizio.

ART. 53 INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Con riferimento all'art. 53 numerosi quesiti hanno posto i seguenti dubbi:

1) se nella **definizione di ampliamento** possa comprendersi anche il riutilizzo di superfici esistenti,
2) se e come possono essere ampliati **gli edifici abitativi con pertinenze** fisicamente separate, aventi autonoma classificazione catastale ma ubicati sullo stesso lotto di proprietà.

1. Definizione di ampliamento

Gli interventi ammessi dalla legge regionale hanno riguardo alle nuove superfici utili lorde realizzate mediante ampliamento volumetrico (in aderenza o in sopraelevazione) dell'edificio esistente. E' evidente che per "ampliamento" si deve intendere innanzitutto un intervento di nuova costruzione realizzato su manufatti esistenti, esternamente alla loro sagoma, secondo la definizione contenuta nell'Allegato della l.r. 31 del 2002.

Occorre dare rilievo anche alla ratio della normativa la quale è stata emanata per favorire il rilancio dell'economia attraverso l'attività edilizia e dunque, tenendo conto della sua finalità, è ammissibile la realizzazione dell'intervento in ampliamento anche senza la realizzazione di nuova volumetria e di nuova superficie, attraverso:

- il riuso di locali accessori e/o pertinenziali, situati in aderenza all'edificio principale o all'interno della sua sagoma, anche aventi autonomo accatastamento (garage, depositi, ecc.), da trasformare in locali abitativi;
- la chiusura di porticati, verande e terrazzi coperti;
- la realizzazione di soppalchi.

Anche questi interventi sono subordinati al rispetto dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza, di prestazione energetica, ecc., richiesti dalla l.r. 6 del 2009.

2. Ampliamento in edifici abitativi con pertinenze

Nell'ipotesi di edificio abitativo principale con pertinenza fisicamente distinta da esso (garage, box auto), collocata nel medesimo lotto e avente autonoma classificazione catastale, è ragionevole consentire **l'ampliamento** per entrambe le unità immobiliari.

In tali casi il requisito della superficie utile lorda massima pari a 350 mq è da calcolare sommando alla superficie utile lorda dell'edificio principale abitativo la SUL della pertinenza. In applicazione dell'art. 53, comma 2, che consente l'ampliamento del 20% della SUL di ciascuna unità immobiliare residenziale, si ritiene che detto ampliamento possa essere realizzato per il 20% sull'edificio principale e per il 20% sull'edificio pertinenziale.

Se diversamente l'edificio principale e la pertinenza costituiscono un'unica unità immobiliare (sono cioè collocati nello stesso lotto, afferenti ad una stessa proprietà e hanno un

unico accatastamento) la percentuale di ampliamento del 20% della SUL può essere realizzata per intero in aderenza anche ad uno solo dei due manufatti.

ART. 55 LIMITI E CONDIZIONI COMUNI

Relativamente all'art. 55, numerosi quesiti hanno riguardato:

1) le distanze,

2) la densità edilizia,

3) i titoli in sanatoria,

4) la possibilità di comprendere altri interventi edilizi nella DIA per l'ampliamento;

5) le modalità di reperimento dei parcheggi pertinenziali.

1. Distanze tra costruzioni e dal confine

L'art. 55, comma 11, della l.r. 6/2009 stabilisce che ai fini della realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione non trovano applicazione i limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra fabbricati previsti dai piani urbanistici e dai regolamenti edilizi comunali.

In particolare, quanto alle **distanze tra costruzioni** trovano applicazione i limiti stabiliti dall'art. 9 del DI n. 1444 del 1968, la cui inderogabilità trova fondamento nell'art. 17 della legge n. 765 del 1967.

Tali misure della distanza minima tra fabbricati sono da rispettare per gli interventi previsti agli artt. 53 e 54, con l'eccezione stabilita al comma 10 dell'art. 55 relativamente alle opere eseguite in applicazione dei requisiti di prestazione energetica.

La distanza tra costruzioni stabilita dall'art. 873 del codice civile e seguenti si applica nel solo caso in cui le pareti degli edifici che si fronteggiano non siano finestrate e dunque al di fuori dell'ambito di applicazione del decreto interministeriale n. 1444 del 1968.

Da più parti è stato chiesto se il **distacco degli edifici dal confine**, previsto dai regolamenti edilizi comunali, debba essere rispettato per realizzare gli interventi di ampliamento e di ricostruzione.

La previsione della distanza dai confini costituisce una disposizione funzionale al rispetto sia della distanza tra costruzioni, sia alla tutela dei diritti dei terzi.

In ragione di tale duplice connessione, l'art. 55, comma 8, lettera d), include la distanza minima dai confini nel quadro delle norme da osservare per realizzare gli interventi in parola; e dunque il distacco dal confine, a seguito dell'intervento di ampliamento, non potrà risultare inferiore alla metà della distanza tra costruzioni stabilita dal DI 1444 del 1968 per le diverse zone ed in relazione alla presenza di strade con traffico veicolare.

Il rispetto della metà della distanza tra costruzioni si applica anche in presenza di lotto ancora inedificato anche qui per salvaguardare la distanza tra costruzione e la tutela dei terzi, salvo il caso in cui alla denuncia di inizio attività sia allegata una dichiarazione con la quale il proprietario dell'immobile confinante accetti espressamente le limitazioni alla propria potenzialità edificatoria che deriveranno dalla necessità di rispettare le distanze legali.

2. Densità edilizia

Quanto ai limiti di densità edilizia, occorre fornire talune precisazioni circa la massima densità fondiaria di mc. 0,03 per mq. prescritta dal DI 1444 del 1968, con riferimento alle zone E. E' da ritenere ai nostri fini che tale limite continui a trovare applicazione con riguardo alle abitazioni agricole funzionali alla coltivazione del fondo, e non per gli immobili abitativi, con le relative aree pertinenziali, che hanno perso i requisiti di ruralità e per i quali è stata variata l'iscrizione catastale.

Occorre considerare infatti la normativa statale sopravvenuta al citato DI (art. 9 del D.L. n. 557 del 1993 convertito nella L. n. 133 del 1994) che aveva prescritto l'iscrizione di tutti i fabbricati nell'archivio catastale , compresi gli immobili ex rurali che unitamente alle loro aree di pertinenza si sono distaccati dal fondo agricolo e sono classificati come urbani, avendo perso i requisiti di ruralità.

I limiti di densità, di cui al decreto interministeriale, devono pertanto considerarsi riferiti alle sole abitazioni collocate nelle zone E e destinate a soddisfare le esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, con esclusione degli immobili e delle aree dove si sono sviluppati nel tempo altri usi che rendono inapplicabili standard urbanistici non pertinenti, come appunto il limite di densità di cui al DI 1444 del 1968.

3. Titoli in sanatoria

Come è noto il Titolo III della l.r. 6 del 2009 consente di attuare interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici la cui superficie utile lorda sia legittimata da titoli abilitativi edilizi, anche in sanatoria (art. 52).

Appare utile precisare che tali titoli in sanatoria, che regolarizzano la SUL, possono intervenire anche successivamente alla data del 31 marzo 2009 a seguito di rilascio del condono edilizio e di accertamento di conformità. In tali casi, dunque, le denuncie di inizio attività per ampliare gli edifici abitativi, ai sensi del Titolo III, possono essere presentate, entro il 31.12.2010, dopo la regolarizzazione oppure subordinatamente alla stessa regolarizzazione.

4. Denuncia di inizio attività comprensiva di più interventi edilizi

La DIA con la quale possono essere realizzati gli interventi previsti dal Titolo III è sottoposta ad una disciplina speciale tra cui, per esempio, il divieto di cumulo con gli ampliamenti ammessi dallo strumento urbanistico, il divieto di cambio di destinazione d'uso, i limiti all'aumento delle unità immobiliari.

Tuttavia per evidenti esigenze di semplificazione procedurale si deve ritenere che con la medesima DIA possano essere abilitati gli interventi edilizi, subordinati allo stesso titolo edilizio, che siano previsti nei piani e regolamenti comunali e risultino compatibili con la normativa speciale stabilita dal Titolo III, come la trasformazione delle superfici esistenti da accessorie ad utili e viceversa, la manutenzione straordinaria dell'edificio, ecc.

5. Le modalità di reperimento dei parcheggi pertinenziali

L'art. 55, comma 6, subordina la realizzazione degli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione all'esistenza o al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali, secondo la normativa vigente.

La materia, che trova il suo fondamento nella legge 122/1989, è regolata con maggior dettaglio negli strumenti urbanistici e nei regolamenti comunali, che hanno definito il rapporto tra

spazi per parcheggi e volume della costruzione, in relazione ai diversi ambiti del territorio ed in relazione alle diverse tipologie e dimensioni degli interventi edilizi.

E' utile, pertanto, precisare che, ai fini della realizzazione degli interventi ammessi dal Titolo III della l.r. 6 del 2009, occorre fare riferimento alla specifica normativa comunale che regola il reperimento dei parcheggi pertinenziali per gli ampliamenti e le ricostruzioni, in attuazione della legge 122/1989.

Cordiali saluti.

Gian Carlo Muzzarelli