



Comune di Jesi
Servizio Urbanistica - Ambiente
U.O.C.: Sportello Unico per l'Edilizia

SPECIFICHE OPERATIVE

***La ristrutturazione edilizia
I soppalchi
Il frazionamento di unità immobiliare
La variazione di destinazione d'uso
Onerosità e gratuità degli interventi***

Documento approvato con decreto dirigenziale n° 4 del 08.02.2010

IL RESPONSABILE U.O.C.
Geom. Landino Ciccarelli

**IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
URBANISTICA – AMBIENTE
*Ing. Andrea Crocioni***

Gennaio 2010

LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

1. **diverse tipologie di ristrutturazione**
2. **titolo abilitativo necessario**
3. **onerosità e gratuità dei diversi tipi di ristrutturazione**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia:

5. secondo le disposizioni degli artt.3, 10 e 22 del D.P.R 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii. possono essere eseguiti mediante denuncia di inizio attività o permesso di costruire;
6. comportano un cambiamento sostanziale dell'assetto edilizio precedente, con una modifica degli elementi tipologici, formali e strutturali, parziale o complessiva, dell'organismo edilizio interessato. In ogni caso, per eseguire un intervento di ristrutturazione è necessaria la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare e cioè di un organismo edilizio dotato di strutture perimetrali, orizzontali e di copertura tali da definire un volume edilizio; la ricostruzione di ruderi non costituisce un intervento di ristrutturazione edilizia ma di nuova costruzione;
7. in generale devono comunque rispettare le indicazioni e prescrizioni dello strumento urbanistico di riferimento (PRG o piano attuativo). Per questo aspetto, nel comune di Jesi:
 1. gli interventi di ristrutturazione in centro storico, realizzati su edifici ricadenti nel perimetro di applicazione del *Piano Particolareggiato di Recupero della Città Storica*, devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della metodologia d'intervento richiesta dalle rispettive Norme Tecniche di Attuazione, con allegate Norme Prestazionali, approvate con delibera di C.C. n. 226 del 19/12/2008;
 2. gli interventi di ristrutturazione realizzati su edifici in zona agricola devono inoltre rispettare le prescrizioni della *Dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica e urbana*, approvata con delibera di C.C. n. 160/2004, quale allegato al Regolamento Edilizio.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione sono applicabili le deroghe di cui all'art. 8 della L.R. n. 14 del 17/06/2008, che consentono di escludere dal conteggio delle superfici e dei volumi i maggiori spessori di murature e solai finalizzati al contenimento del consumo energetico.

Sdoppiamento della tipologia di intervento "ristrutturazione edilizia".

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 380/2001, sono soggetti a Permesso di Costruire *"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, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso"*;
- con la norma sopra citata, il legislatore ha di fatto istituito due distinte tipologie di ristrutturazione edilizia, e precisamente la ristrutturazione accompagnata da modifiche ad alcuni parametri edilizi (volume, sagoma, superfici, ecc..) e la ristrutturazione senza interventi su tali parametri;
- con la stessa norma, il legislatore ha anche stabilito che la ristrutturazione accompagnata da modifiche ad alcuni parametri viene assoggettata a Permesso di Costruire;
- ai sensi dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, gli interventi non assoggettati a Permesso di Costruire possono essere eseguiti con Denuncia Inizio Attività;
- secondo le disposizioni del 1° comma dell'art. 16 e del 7° comma dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, solo gli interventi assoggettati a Permesso di Costruire sono a titolo oneroso;
- per le motivazioni di cui ai punti precedenti, gli aspetti legati al contributo di costruzione sono intimamente connessi con la tipologia, anche procedurale, dell'intervento. In sostanza l'onerosità o la gratuità dell'intervento è diretta conseguenza del titolo abilitativo necessario per eseguire l'intervento;

si può stabilire che:

1 - la ristrutturazione ordinaria (soggetta a DIA): ricorre in caso di realizzazione di un organismo edilizio in parte diverso dal precedente, quando però l'intervento non comporti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non comporti mutamenti della destinazione d'uso.

In questi casi quindi la ristrutturazione potrà essere attuata con Denuncia Inizio Attività e, di conseguenza, essendo un intervento sottratto al permesso, non comporta la corresponsione del contributo di costruzione.

Ciò per il disposto dei seguenti articoli del DPR 380:

- art. 16 “...il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione...”

- art. 22-comma 7: *È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16*

2 - la ristrutturazione cd. pesante (soggetta a Permesso di Costruire o DIA alternativa al P.C.): ricorre in tutti i casi in cui la trasformazione dell'organismo edilizio è accompagnata anche da uno solo dei parametri sopra indicati (aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso). In questi casi è necessario il Permesso di Costruire o la DIA alternativa al permesso (art. 22-comma 3- del DPR n. 380/2001).

Ne consegue che tali interventi sono assoggettati a contributo di costruzione, secondo il disposto del sopracitato art. 16 “...il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione...”.

Qualora nell'ambito di un intervento di ristrutturazione si prevedano interventi che comportano modifiche al volume occorre distinguere tra :

- a) modifiche al volume all'interno della sagoma dell'edificio (es. volumi interrati, intervento di chiusura di un portico o passaggio coperto, interventi al piano sottotetto);
- b) modifiche al volume che comportano alterazioni della sagoma dell'edificio all'esterno di quella preesistente: queste ultime devono essere attuate a parità di volume complessivo e nel rispetto della normativa sulle distanze e sulle fasce di rispetto (Normative nazionali, PRG e REC).

La ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione

La ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione è consentita solo se non in contrasto con specifiche normative, come ad esempio nella zona agricola (dove, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 13/90, non è consentito demolire e ricostruire edifici con volumetrie superiori ai 1000 mc.) o nella città storica (dove la normativa del relativo piano particolareggiato non sempre consente la demolizione degli edifici).

Con questo tipo di intervento l'edificio potrà essere interamente riprogettato, a condizione che rimangano immutati il volume e la sagoma dell'immobile preesistente. Sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica. Potranno inoltre essere valutati modesti spostamenti dell'area di sedime, solo se finalizzati ad una migliore collocazione dell'edificio all'interno del lotto di pertinenza con riferimento ai distacchi dai confini e/o dalle costruzioni ed alle fasce di rispetto dalle strade e da zone con elementi di pericolosità.

Questo intervento deve essere ricondotto alla “*ristrutturazione ordinaria*” o alla “*ristrutturazione pesante*” in base ai criteri specificati nei punti precedenti. In pratica la demolizione e ricostruzione di un edificio potrà essere considerata una “*ristrutturazione ordinaria*” solo nel caso (alquanto improbabile) in cui il nuovo edificio sia identico al precedente per numero di unità immobiliari,

volume, sagoma, prospetti, superfici e destinazione d'uso (zona A). La modifica anche solo di uno di questi aspetti comporta la classificazione dell'intervento come "ristrutturazione pesante", con conseguente onerosità dell'intervento. Per la quantificazione del relativo contributo di costruzione, tenuto conto che la tabella "F", allegata al Regolamento Regionale n. 6 del 23/07/1977, relativa alla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, prevede alla riga 4 uno specifico caso "*demolizione e ricostruzione senza aumento di volume*", si stabilisce che gli interventi di ristrutturazione edilizia pesante, attuati con demolizione e ricostruzione con stesso volume e sagoma, vengano assoggettati ai coefficienti della sopra citata riga 4 della tab. F.

LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA **QUADRO RIEPILOGATIVO**

<i>Tipo intervento</i>	<i>Atto abilitativo edilizio ordinariamente necessario</i>	<i>Atto abilitativo edilizio alternativo</i>
Ristrutturazione "PESANTE"	PERMESSO DI COSTRUIRE <i>(art. 10, c. 1, lett. c, DPR 380/2001)</i>	D.I.A. ALTERNATIVA AL P.C. <i>(art. 22, c. 3, lett. a, DPR 380/2001)</i>
Ristrutturazione "ORDINARIA" con demolizione e ricostruzione (ristrutt. " PESANTE ")	DIA ORDINARIA <i>(art. 22, c. 1, DPR 380/2001)</i> PERMESSO DI COSTRUIRE <i>(art. 10, c. 1, lett. c, DPR 380/2001)</i>	PERMESSO COSTRUIRE <i>(art. 22, c. 7, DPR 380/2001)</i> D.I.A. ALTERNATIVA AL P.C. <i>(art. 22, c. 3, lett. a, DPR 380/2001)</i>
con demolizione e ricostruzione (ristrutt. " ORDINARIA ")	DIA ORDINARIA <i>(art. 22, c. 1, DPR 380/2001)</i>	PERMESSO COSTRUIRE <i>(art. 22, c. 7, DPR 380/2001)</i>

I SOPPALCHI

La realizzazione di soppalchi, all'interno di unità immobiliari a destinazione residenziale, può essere considerato un intervento di “*restauro e risanamento conservativo*” solo nel caso in cui ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 9 e 10 dell'art. 80 del Regolamento Edilizio;
- lo spazio soprastante il soppalco non raggiunge l'altezza di ml 2,20 e quindi l'intervento non comporta aumento della superficie abitabile dell'alloggio;
- l'intervento deve essere rispettoso delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio e non deve comportare variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare;
- il soppalco deve essere realizzato a servizio di unità con destinazione esclusivamente residenziale.

In questo caso, trattandosi di restauro e risanamento conservativo, l'intervento può essere attuato con DIA ORDINARIA e, come tale, non comporta corresponsione del contributo di costruzione.

Occorre comunque il deposito del progetto strutturale al competente Ufficio della Provincia.

La superficie del nuovo soppalco non può in nessun caso essere considerata come aumento di superficie dell'alloggio.

Quando non ricorrono le condizioni di cui sopra, l'intervento viene ricondotto alla ristrutturazione edilizia (cd. pesante) ed assoggettata al rispetto dei parametri imposti per tale tipologia di intervento ed al contributo di costruzione.

I SOPPALCHI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

QUADRO RIEPILOGATIVO

<i>Tipo soppalco</i>	<i>Classificazione intervento</i>	<i>Atto abilitativo ordinariamente necessario</i>	<i>Regime contributivo</i>	<i>Rispetto S.U.L. max ammessa dal PRG</i>
Soppalco senza aumento superficie abitabile	RISANAMENTO CONSERVATIVO	DIA ORDINARIA	GRATUITO	NO
Soppalco con aumento superficie abitabile	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA “ <i>pesante</i> ”	PERMESSO DI COSTRUIRE (o DIA altern. al P.C.)	ONEROSO	SI

IL FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE

Considerato che:

- il numero di unità immobiliari non figura fra i parametri che incidono sul dimensionamento degli standard;
- ai sensi dell'art. 10 del DPR n. 380/2001, l'aumento di unità immobiliari è subordinato a Permesso di Costruire (quindi a titolo oneroso) solo se inserito in un intervento di ristrutturazione edilizia (*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,*):

si stabilisce che il semplice frazionamento di un alloggio in più unità abitative, eseguito senza opere o con modeste opere edili (manutenzione e risanamento conservativo), è assoggettato a DIA ORDINARIA e, come tale, a titolo gratuito.

Nel caso in cui invece il frazionamento di unità immobiliari venga eseguito con opere riconducibili alla ristrutturazione edilizia, l'intervento, nel suo complesso, ricade fra quelli subordinati a Permesso di Costruire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. c) del DPR n. 380/2001, con conseguente obbligo di corresponsione del contributo di costruzione.

IL FRAZIONAMENTO DI UNITA' IMMOBILIARE QUADRO RIEPILOGATIVO

<i>Tipo intervento</i>	<i>Classificazione intervento</i>	<i>Atto abilitativo ordinariamente necessario</i>	<i>Regime contributivo</i>
Frazionamento con opere minori (fino al risan. conserv.)	RISANAMENTO CONSERVATIVO	DIA ORDINARIA	GRATUITO
Frazionamento con opere consistenti (oltre il risan. conserv.)	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA "pesante"	PERMESSO COSTRUIRE (o DIA altern. al P.C.)	ONEROSO

LA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

Un discorso a parte merita la “**variazione di destinazione d'uso**”, sia perchè non costituisce una autonoma tipologia di intervento, sia perchè l'art. 10 del DPR 380, nel definire gli interventi assoggettati a permesso, dispone che “*Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività*”.

La Regione Marche non ha legiferato in materia successivamente all'entrata in vigore del DPR 380, ma lo ha fatto nel 1986 con la L.R. n. 14, relativa allo stesso argomento.

Quindi, anche se non scaturita dal DPR n. 380, si può ragionevolmente ritenere tale legge regionale ancora in vigore, tenuto anche conto che riguarda lo stesso preciso argomento.

Quando la variazione di destinazione d'uso è inserita nella ristrutturazione edilizia, segue l'onerosità di tale intervento (oneri di urbanizzazione 1° e 2° di cui alla riga 2 della tab. F: *interventi di ristrutturazione con mutamento d'uso o aumento di superficie*” e contributo sul costo di costruzione con la tariffa della ristrutturazione). Per la monetizzazione aree a standard, andrà verificato se la nuova destinazione comporta aumento di carico urbanistico. Solo in tal caso andrà applicato il relativo contributo.

Invece, nel caso di variazione di destinazione d'uso senza opere, o con opere edili che per loro natura non sono assoggettate a contributo, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 5 e 6 della L.R. n. 14/86.

Quindi, considerato che:

- nelle disposizioni edilizie ed urbanistiche vigenti all'epoca della L.R. n. 14/86 la concessione edilizia era a titolo oneroso;
- con delibera di C.C. n. 143/2008 sono stati assoggettati al contributo per monetizzazione delle aree per standard urbanistici gli interventi attuati direttamente che comportano aumento del carico urbanistico (aumento della dotazione di standard):

si stabilisce che:

a- la variazione di destinazione d'uso che implichi variazione in aumento degli standard, con realizzazione di opere è a titolo oneroso ed assoggettata a:

1- contributo di costruzione. considerato che le opere edili non sono per loro natura assoggettate a contributo, che non è prevista una specifica tariffa per la variazione di destinazione d'uso e che è necessario diversificare l'ammontare dell'importo fra la semplice variazione d'uso e la ristrutturazione edilizia (cd. pesante), il contributo viene quantificato quale differenza fra le due tariffe corrispondenti alla destinazione attuale e a quella prevista;

2- contributo per monetizzazione aree a standard: quantificato con le modalità relative alla variazione di destinazione d'uso stabilite dalla delibera di Consiglio Comunale n. 143 del 30/07/2008;

b- la variazione di destinazione d'uso che implichi variazioni in aumento degli standard, senza opere:

- è esente dal contributo di costruzione, in conformità agli artt. 5 e 6 della L.R. n. 14/86;
- è assoggettata al contributo per monetizzazione aree per standard, quantificato con le modalità relative alla variazione di destinazione d'uso stabilite dalla delibera di Consiglio Comunale n. 143 del 30/07/2008;

c- la variazione di destinazione d'uso che NON implichi variazione in aumento degli standard, con o senza opere: è completamente a titolo gratuito, sia per ciò che riguarda il contributo di costruzione che la monetizzazione delle aree per standard.

Per **opere** si intendono quelle che per loro natura non sono assoggettate a contributo (fino al risanamento conservativo o ristrutturazione ordinaria).

Per **variazione di destinazione d'uso senza opere** si intende la variazione senza esecuzione di alcun lavoro, neanche eseguito in tempi diversi dalla richiesta di variazione d'uso, ma funzionalmente riconducibile alla nuova destinazione.

La **variazione di destinazione d'uso di edifici non destinati alla residenza**, attuata entro i 10 anni successivi all'ultimazione dei lavori, comporta comunque il versamento del contributo di costruzione nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, ai sensi dell'art. 19 del DPR n. 380/2001.

LA VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO
QUADRO RIEPILOGATIVO

<i>Tipo intervento</i>	<i>Atto abilitativo <u>ordinariamente</u> <u>necessario</u></i>	<i>Contributo di costruzione</i>	<i>Monetizzazione aree standard (tariffe della delibera C.C. n. 143/2008)</i>
Variazione d'uso con ristrutturazione (ristrutturaz. pesante)	PERMESSO COSTRUIRE (o DIA altern. al P.C.)	Dovuto per intero - urb. 1°+2°:tab. F, riga 2 - costo costr.:tariffa ristr.	Dovuto solo se il nuovo uso comporta aumento carico urbanistico
Variazione d'uso con aumento standard e con opere minime (fino al risan. conserv.)	PERMESSO COSTRUIRE (o DIA altern. al P.C.)	Dovuto differenza fra la tariffa dell'uso attuale e quella dell'uso futuro	Dovuto
Variazione d'uso con aumento standard senza opere	DIA ORDINARIA	Non dovuto	Dovuto
Variazione d'uso senza aumento standard con o senza opere	DIA ORDINARIA	Non dovuto	Non dovuto

RIEPILOGO

Onerosità e gratuità dei vari interventi

Sulla base di quanto esposto nei punti precedenti e del contenuto degli artt. 6-10-16 e 22 del DPR 380, con particolare riferimento al 7° comma dell'art. 22, si assume come principio generale che:

- gli interventi assoggettati a **DIA ORDINARIA** (commi 1 e 2 dell'art. 22 del DPR n. 380/2001)) sono da intendersi a titolo **GRATUITO**;
- gli interventi assoggettati a **PERMESSO DI COSTRUIRE** (art. 10 e comma 3 dell'art. 22 del DPR n. 380/2001) sono da intendersi a titolo **ONEROSO**.

La distinzione fra interventi a titolo oneroso ed a titolo gratuito è conseguenza diretta del titolo abilitativo edilizio ordinariamente necessario (non quello alternativo) per l'esecuzione degli stessi.

In pratica una volta stabilito quale sia il titolo edilizio ordinariamente necessario per eseguire un certo lavoro edile (permesso o DIA) ne consegue direttamente l'onerosità o la gratuità.

Pertanto si può operare la seguente distinzione:

- interventi a titolo oneroso:

tutti quelli assoggettati a permesso di costruire (art. 10 DPR n. 380/2001):

- a) gli interventi di **nuova costruzione**;
- b) gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**;
- c) gli interventi di **ristrutturazione edilizia (cd. pesante)**, nei casi in cui la trasformazione dell'organismo edilizio incida almeno su uno dei seguenti parametri: aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Sono inoltre da considerare a titolo oneroso, con le diverse modalità esposte in precedenza, le:

- **variazioni di destinazioni d'uso che implicino variazioni in aumento degli standard, con realizzazione di opere.** Per opere si intendono quelle classificabili fino al risanamento conservativo.

- **le variazioni di destinazioni d'uso che implicino variazioni in aumento degli standard, senza opere** (solo conguaglio del contributo per monetizzazione aree standard).

-interventi a titolo gratuito:

tutti gli interventi assoggettati a DIA (art. 22, comma 1, DPR 380/2001):

In pratica, fra quelli assoggettati a titolo abilitativo edilizio, sono a titolo gratuito i seguenti interventi:

- **manutenzione straordinaria**;
- **restauro e risanamento conservativo**;
- **ristrutturazione edilizia (cd. ordinaria)** nei casi in cui la trasformazione dell'organismo edilizio NON sia accompagnata da:
 - aumento di unità immobiliari;
 - modifiche della sagoma;
 - modifiche dei prospetti;
 - modifiche delle superfici;
 - variazione della destinazione d'uso negli immobili compresi nelle zone omogenee A.

- **le varianti** a precedenti titoli abilitativi, disciplinate dal comma 2 dell'art. 22, sono soggette a DIA ORDINARIA e come tali sono normalmente a titolo gratuito. Occorre però a questo riguardo verificare caso per caso, perchè alcune varianti possono comportare un conguaglio del contributo di costruzione rispetto al permesso originario (aumento di balconi, ampliamento piano interrato, ecc..).

Sono inoltre da considerare a titolo gratuito:

- le variazioni di destinazione d'uso che non implicino variazioni in aumento degli standard, con o senza opere. Per opere si intendono quelle classificabili fino al risanamento conservativo.

ONEROSITA' E GRATUITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI
QUADRO RIEPILOGATIVO
IN BASE AL TITOLO EDILIZIO ORDINARIAMENTE NECESSARIO

<i>Tipo intervento</i>	<i>Regime</i>
Interventi assoggettati a DIA ORDINARIA art. 22 - commi 1 e 2 del DPR n. 380/2001	GRATUITO
Interventi assoggettati a PERMESSO DI COSTRUIRE art. 10 e art. 22 comma 3 del DPR n. 380/2001	ONEROSO

IN BASE AL TIPO DI INTERVENTO

<i>Tipo intervento</i>	<i>Contributo costruzione</i>	<i>Monetizzazione aree standard</i>
Nuova costruzione	DOVUTO	DOVUTO
Ristrutturazione urbanistica	DOVUTO	DOVUTO
Ristrutturazione edilizia “pesante”	DOVUTO	DOVUTO
Ristrutturazione edilizia “ordinaria”	ESENTE	ESENTE
Variazione d'uso con opere di ristrutturazione	DOVUTO	DOVUTO solo se con aumento carico urbanistico
Variazione d'uso con aumento standard con opere minime (fino al risanamento conservativo)	DOVUTO differenza fra la tariffa dell'uso attuale e quella dell'uso futuro	DOVUTO
Variazione d'uso con aumento standard senza opere	ESENTE	DOVUTO
Variazione d'uso senza aumento standard con o senza opere	ESENTE	ESENTE
Manutenzione straordinaria	ESENTE	ESENTE
Restauro e risanamento conservativo	ESENTE	ESENTE
Varianti a Permessi di Costruire nei limiti art. 22, comma 2, DPR n. 380/2001	ESENTE con eventuale conguaglio	ESENTE
Varianti a Permessi di Costruire non rientranti nei limiti art. 22, comma 2, DPR n. 380/2001	DOVUTO	DOVUTO solo se con aumento carico urbanistico

Si riporta il testo delle principali disposizioni legislative citate nel documento.

D.P.R. n. 380/2001 - Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

(Legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 31)

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

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- 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 i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- 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. n. 301 del 2002)
- 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);
- e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 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;
- e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) gli "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ([ora articolo 29, comma 3, decreto legislativo n. 42 del 2004](#) - *n.d.r.*).

D.P.R. n. 380/2001 - Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

1. Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 ([ora decreto legislativo n. 42 del 2004](#) - *n.d.r.*), i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

D.P.R. n. 380/2001 - Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

(*Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4*)

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, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

(lettera così modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002)

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'[articolo 44](#).

D.P.R. n. 380/2001 - Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

(*Legge 28 gennaio 1977 n. 10, artt. 3; 5, comma 1; 6, commi 1, 4 e 5; 11; legge 5 agosto 1978, n. 457, art. 47; legge 24 dicembre 1993, n. 537, art. 7; legge 29 settembre 1964, n. 847, artt. 1, comma 1, lettere b) e c), e 4; legge 22 ottobre 1971, n. 865, art. 44; legge 11 marzo 1988, n. 67, art. 17; d.lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, art. 58, comma 1; legge 23 dicembre 1998, n. 448, art. 61, comma 2*)

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'[articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni](#), con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.

(comma così modificato dal d.lgs. n. 301 del 2002)

(per la rateizzazione si veda l'[articolo 47 della legge n. 457 del 1978](#))

3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'[articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

(tra le opere di urbanizzazione primaria sono incluse le infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici e le opere relative, in forza dell'articolo 86, comma 3, del decreto legislativo n. 259 del 2003)

7-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

(comma introdotto dall'articolo 40, comma 8, della legge n. 166 del 2002)

8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'art. 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

10. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di [ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d\)](#), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6 (*leggasi «comma 9» - n.d.r.*).

D.P.R. n. 380/2001 - Art. 22 (L) - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività

(d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 7, 8, convertito dalla legge 4 dicembre 1993, n. 493; d.l. 25 marzo 1997, n. 67, art. 11, convertito dalla legge 23 maggio 1997, n. 135; d.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490, l.

parte artt. 34 ss, e 149)

(articolo così sostituito dal d.lgs. n. 301 del 2002)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'[articolo 10](#) e all'[articolo 6](#), che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - 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, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della [legge 21 dicembre 2001, n. 443](#), il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
 - c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. Le regioni a statuto ordinario con legge possono ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'[articolo 44](#).
5. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'[articolo 16](#). Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.
6. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 (*ora* [decreto legislativo n. 42 del 2004 - n.d.r.](#)).
7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16, salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'[articolo 44](#) ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'[articolo 37](#).

Art. 3b della "Dichiarazione di indirizzi di qualità architettonica e urbana", approvata con delibera di C.C. n. 160/2004, quale allegato al Regolamento Edilizio:

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sulle case coloniche o sugli annessi agricoli, in zona E, dovranno essere il più possibile rispettosi della partitura, la regolarità e la proporzione delle aperture esistenti (anche in deroga a quanto previsto dalle leggi sanitarie per il perseguimento di 1/8 di sup. finestrata, fino ad un limite minimo di 1/15 di sup. finestrata); in modo da preservare le caratteristiche dell'edilizia rurale; si dovrà tendere al massimo riutilizzo dei materiali di recupero. Le scale esterne esistenti, qualora di buona fattura, dovranno essere il più possibile mantenute e rivalorizzate nel progetto di recupero. I manti di copertura dovranno essere in laterizio (coppi per le abitazioni), gli infissi in legno, i discendenti e le grondaie in rame e/o ghisa. I cornicioni o marcapiano qualora originariamente realizzati in mattoni faccia-vista dovranno rimanere tali.

Art. 8 della L.R. n. 14 del 17/06/2008 - Calcolo dei parametri edilizi

1. In deroga a quanto disposto dall'articolo 13 del regolamento regionale 14 settembre 1989, n. 23 (Regolamento edilizio tipo), per le nuove costruzioni e per la ristrutturazione degli edifici esistenti ai sensi della presente legge non sono considerati nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal codice civile:

- a) il maggior spessore delle murature esterne, oltre i trenta centimetri, siano esse tamponature o muri portanti;
- b) il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre i trenta centimetri;
- c) le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica o finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 si applicano anche:

- a) al computo delle variazioni delle altezze massime, nonché delle distanze dai confini, dalle strade e tra edifici;
- b) al computo della superficie utile e non residenziale in riferimento alla determinazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata.

3. Per il recupero degli edifici esistenti resta ferma la salvaguardia degli elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché degli allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

4. La deroga di cui al comma 1 si applica anche ai fini del calcolo della volumetria e delle superfici urbanistiche per la determinazione del contributo di costruzione, nonché degli standard urbanistici.

5. Per beneficiare della deroga di cui al comma 1, il contenimento del consumo energetico-ambientale è dimostrato nell'ambito della documentazione tecnica richiesta per il rilascio del relativo titolo abilitativo edilizio, anche in conformità con quanto previsto dal d.lgs 192/2005.

6. Ai fini del rilascio di titoli abilitativi edilizi, comunque denominati, per interventi successivi da realizzare negli edifici costruiti o modificati ai sensi della presente legge, non è consentita la riduzione degli spessori e la trasformazione dei volumi realizzati ai sensi del comma 1.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle disposizioni contenute negli strumenti urbanistici e sulle norme regolamentari degli enti locali.

Art. 6 della L.R. n. 14/86:

comma 2. L'eventuale variazione della destinazione d'uso, ogni qualvolta risulti compatibile con la disciplina stabilita dai comuni a norma del precedente comma, è soggetta a semplice autorizzazione del sindaco, anche se comporta la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria oppure di restauro e risanamento conservativo.

Comma 3. Restano in ogni caso assoggettate a concessione edilizia le realizzazioni di opere di cui al precedente articolo 5, primo comma, lettera a).

Art. 5, primo comma, lettera a): mutamento, mediante realizzazione di opere, della destinazione d'uso anche parziale dell'edificio, che implichi variazione in aumento degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968.....

Art. 80 del Regolamento Edilizio - Requisiti relativi all'aerazione e al dimensionamento dei locali.

(.....)

9. La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,20 metri; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone. I soppalchi devono essere dotati di idonei parapetti di altezza non inferiore a mt. 1,00.

10. La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato; gli spazi sottostanti e soprastanti il soppalco non devono essere adibiti a cucina.

(.....)