



COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE
PROVINCIA DI CHIETI
SETTORE III – ATTIVITA' TECNICHE ED AMBIENTALI

Francavilla al Mare, 24.03.2022

Al Responsabile Servizio SUE- Urbanistica

Ing. Graziano Cialfi

Ai Tecnici Istruttori

E p.c. Al Sindaco

Avv. Luisa Ebe Russo

Al Segretario Generale

Dott.ssa Raffaella De Thomas

SEDE

OGGETTO: La ristrutturazione edilizia ricostruttiva dopo la legge c.d. "Semplificazioni" e sua applicazione in aderenza alle N.T.A. del Piano Regolatore Generale vigente.

Le diverse norme semplificative e modificative del *D.P.R. n. 380/2001* -Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia- che negli ultimi anni si sono susseguite non sempre permettono automatiche applicazioni delle NTA del vigente PRG.

L'ultima legge che è intervenuta sulle disposizioni in materia edilizia, la legge 120/2020 di conversione in *legge*, con modificazioni, del decreto-*legge* 16 luglio 2020, n. 76, recante «Misure urgenti per la semplificazione ...», cambia in modo sostanziale la definizione della ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ampliata nelle sue potenzialità fuori dalle aree a vincolo e, al contrario, contraendone la portata nelle aree a vincolo introducendo, in quest'ultime, un concetto più vincolante, restrittivo e meno semplificato.

A tal proposito si evidenzia che, al di fuori delle aree sottoposte a vincolo, l'art. 3 del citato DPR 380/2001 viene modificato come segue: 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 altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi 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.

Si tralascia la disamina degli interventi di ristrutturazione (anche con demolizione e ricostruzione) di edifici inclusi nelle zone sottoposte a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o nelle zone che il PRG include in Zona 12, in quanto in queste zone debbono essere mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici preesistenti.

Occupandoci quindi dell'impatto del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 (c.d. decreto semplificazioni convertito con L. 120/2020) sulla normativa tecnica del PRG vigente nel Comune di Francavilla al Mare, in ordine alla sua corretta applicazione e necessaria rispondenza ai parametri edilizi dalla cui valutazione la fase istruttoria non può prescindere, si evidenzia una potenziale problematicità negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione di edifici compresi nelle Zone Omogenee B e nella Zona 10 di cui alle NTA del PRG, laddove il sedime dei fabbricati esistenti supera la percentuale massima del rapporto di copertura della superficie fondiaria del lotto. Detto parametro ($Q =$ Rapporto massimo di copertura della superficie fondiaria), riportato nelle NTA e diversificato per le varie zone omogenee, assume rilievo nelle nuove edificazioni ed è teso a limitare l'occupazione dei lotti edificabili con le costruzioni preservando il territorio da utilizzi massivi.

Con l'approvazione della L. 120/2020 modificativa del decreto semplificazioni, l'attuazione di interventi di demolizione e ricostruzione, equiparati a "ristrutturazione" potrebbe trovare ostacoli in quanto le NTA del PRG vigente prescrivono nelle diverse Zone Omogenee B e nella Zona 10 un rapporto di copertura massimo riferito alla superficie del lotto. Ciò perché in un'interpretazione delle norme di piano, si potrebbe intendere che il parametro ($Q =$ Rapporto massimo di copertura della superficie fondiaria) sia da applicare per ogni tipologia di intervento, non solo quindi nelle nuove edificazioni come da previsione all'origine della stesura dei piani particolareggiati, ma anche per interventi di *demoricostruzione* che attualmente la norma statale non inquadra come nuova edificazione ma come ristrutturazione ai sensi del novellato art. 3 del citato DPR 380/2001.

Per meglio chiarire alcuni aspetti degli interventi di *demo ricostruzione* è utile analizzare casi pratici che possono evidenziarsi nelle istanze che pervengono al SUE. Si ipotizza ad esempio un intervento in Zona 15, con il caso di un lotto su cui insistono fabbricati che si estendono sul 50% della sua estensione superficiale; una demolizione e ricostruzione non sarebbe condizionata da un limite del 33% del Rapporto massimo di copertura (obbligatorio per nuove edificazioni), tenuto conto che la tipologia di intervento è attualmente inquadrata come "ristrutturazione" con possibilità di conservazione dei volumi esistenti (al netto di eventuali bonus) senza che il decreto semplificazioni



ponga altri limiti quali il rispetto del rapporto di copertura. Nel caso in esame si potrebbe di fatto anche occupare una superficie maggiore dell'esistente ($Q = 50\%$), anche se deprecabile in zona già densamente edificata. Non si potrebbe prescrivere un Q_{max} del 33% in quanto, oltre che operare una illegittima limitazione dell'applicabilità della norma statale sovraordinata, farebbe tendere il titolare dell'intervento a lasciare invariata la situazione esistente anche nei casi in cui nella proposta progettuale il rapporto di copertura fosse previsto in diminuzione (ma senza raggiungere un $q = 33\%$), senza operare nessun miglioramento della qualità dell'insediamento cui la norma di PRG tenderebbe.

Da quanto sopra si ritiene coerente con le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente, nel rispetto delle modifiche apportate all'art. 3 del DPR 380/2001 dal decreto-*legge* 16 luglio 2020, n. 76 (c.d. decreto semplificazioni convertito con L. 120/2020) precisare che, nei casi di *demo ricostruzione*, anche il rapporto di copertura possa essere conservato similmente ai volumi esistenti, ma non aumentato. Qualora nello stato di fatto il parametro Q sia inferiore al 33%, l'intervento potrà allora prevederne un aumento fino raggiungere il limite di $Q = 33\%$ di zona (nel caso di esempio della Zona 15). Rimane ovviamente fissato il rispetto del $Q_{max} 33\%$ nei casi di intervento su lotti liberi. La precisazione che riguarda l'applicazione del decreto semplificazioni nella Zona 15 va ovviamente esteso al tutte le altre Zone Omogenee B ed alla Zona 10.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE SETTORE III

Arch. Roberto Olivieri