

COMUNE DI VERONA	I
Protocollo N.0465672/2025 del 18/12/2025	
Pasticcolo 6.3 N.5/2025	



PRONTUARIO

DELLE TIPOLOGIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DEI RISPETTIVI TITOLI ABILITATIVI

Area Territorio

Arnaldo Toffali

Direzione SUAP e SUEP

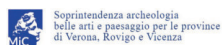
Andrea Alban

Giuseppe Aldegheri
Gianluca Contato
Marina Morini
Chiara Riccadonna
Annalisa Sguazzardo
Giampaolo Zambaldo

In collaborazione con:



con la partecipazione di:



TESTO AGGIORNATO A DICEMBRE 2025

Sommario:

Finalità e oggetto	3
Fonti normative	4
Definizioni degli interventi edilizi	5
Manutenzione ordinaria	7
Manutenzione straordinaria	10
Restauro	12
Ristrutturazione edilizia	14
Nuova costruzione	22
<i>Ristrutturazione urbanistica</i>	27
Note conclusive	28

Allegato "A":

Abaco delle principali tipologie di intervento: classificazione e titolo edilizio

Allegato "B":

Schemi grafici delle principali tipologie di intervento: classificazione e titolo edilizio

FINALITA' ED OGGETTO:

La presente Guida intende illustrare le diverse **tipologie di interventi edilizi** per legarle ai rispettivi titoli abilitativi e poter fornire le rispettive indicazioni operative.

Per **intervento edilizio** si intende una qualunque opera che modifichi un edificio esistente o che porti alla realizzazione di una nuova costruzione, indipendentemente dal carattere da essa rivestito, ossia dalla destinazione d'uso in essere o futura.

La **classificazione degli interventi** dal punto di vista urbanistico-edilizio è normata dall'art. 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (Testo Unico dell'edilizia), nell'ambito del quale il Legislatore individua sei macro-categorie di interventi edilizi, dei quali fornisce una generica descrizione tipologica che lascia ampi spazi di incertezza e libera interpretazione.

Questa breve narrazione si pone quindi come finalità principale sia l'approfondimento della classificazione degli interventi edilizi sia la corretta collocazione degli stessi all'interno di una delle categorie sopra citate, fornendo anche un elenco ampio seppure non esaustivo, di molteplici casistiche con i rispettivi differenti regimi e procedure autorizzative.

È in ogni caso dovuta la verifica di conformità rispetto alle norme urbanistico-edilizie, nonché l'eventuale previo ottenimento di autorizzazioni/nulla osta necessari, indipendentemente dalla classificazione dell'intervento e/o dal titolo abilitativo richiesto.

La trattazione riguarderà quindi gli interventi edilizi in linea generale ed è corredata da quadro sinottico e schemi illustrativi delle principali tipologie di intervento.

La presente Guida supera tutte le precedenti Circolari nelle parti aventi contenuti in contrasto e vuol essere un utile strumento per orientarsi nella corretta qualificazione dell'intervento assumendo una funzione di supporto sia ai professionisti esterni sia ai tecnici comunali, fatto salvo i contenuti e le prescrizioni presenti all'interno delle NTO del P.I. vigente e del Regolamento Edilizio Comunale REC.

FONTI NORMATIVE:

- [D.P.R. 06/06/2001, n. 380](#) (Testo Unico dell'edilizia)
- [Allegato del D. Leg.vo 222/2016](#), Sezione II - Edilizia R, che - a seguito delle modifiche dallo stesso apportate al D.P.R. 380/2001 - fornisce l'elenco delle attività edilizie ed il relativo regime giuridico applicato indicando per ciascuna singola voce della tabella il pertinente riferimento normativo nazionale;
- [D. Min. Infrastrutture e Trasp. 02/03/2018](#) (c.d. "Glossario dell'edilizia libera"), che individua - con efficacia meramente ricognitiva - le principali opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico e delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D. Leg.vo 42/2004).
- [Circolare n. 1918/1977 del Ministero LL.PP.](#) che fornisce, per gli edifici industriali e artigianali, alcuni parametri di riferimento per la configurabilità dell'intervento in termini di manutenzione ordinaria.
- [Circolare congiunta MIT-Funzione Pubblica su Edilizia](#), (c.d. DADONE) con riferimento all'art. 10 del D.L. n. 76 del 16.07.2020
- [Decreto legislativo 22.01.2004 n. 42](#) (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);
- [Decreto legislativo 01.08.2003 n. 259](#) (Codice delle comunicazioni elettroniche);
- [Legge regionale n. 14 del 4 aprile 2019](#) Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"
- [Norme Tecniche Operative \(NTO\)](#) del Piano degli Interventi (Variante n. 29);
- [Regolamento Edilizio Comunale](#) (DCC n. 25 del 29.05.2025);
- [Legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004](#) "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- [DGRV n. 3178 dell'08.10.2004](#) (BUR n. 105 del 22.04.2004): Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 50 LRV n. 11/2004.

DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Ai fini della definizione di interventi edilizi, si riporta il contenuto dell'art. 3 del D.P.R. 380/01:

- 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le modifiche ai prospetti degli edifici legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#);
- 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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 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. Rimane fermo che, 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](#), ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle [zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444](#), o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, 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;

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 inedito;

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, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti;

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 inedito;

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.

* * * * *

MANUTENZIONE ORDINARIA

(D.P.R. 380/01, art. 3 comma 1, lett. a)

L'art. 3, comma 1, lett. a) del D.P.R. 380/01, definisce come **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*

Rientrano in questa categoria di intervento, a titolo esemplificativo:

- la sostituzione del manto di copertura del tetto, a condizione che non vi sia alcuna alterazione dell'aspetto o delle caratteristiche originarie;
- l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze;
- l'efficientamento dell'impiantistica;
- la sostituzione dei serramenti, grondaie, pluviali, ecc.;
- il ripristino degli intonaci e delle tinteggiature;
- l'installazione di sanitari;
- la riparazione delle controsoffittature;
- la riparazione degli sporti ornamentali;
- l'installazione di comignoli in copertura

Solo per gli edifici industriali e artigianali la [Circolare n. 1918/1977](#) fornisce alcuni parametri di riferimento per la configurabilità di un intervento in termini di manutenzione ordinaria: per tali edifici la portata dell'intervento è generalmente più ampia, anche se si richiede comunque che le opere abbiano sul territorio un impatto innovativo nullo e pertanto dovranno essere valutate nei casi specifici.

Titoli-edilizi - Approfondimenti

Gli interventi di manutenzione ordinaria rientrano nel regime dell'**attività edilizia libera**, previsto ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. a) del D.P.R. 380/01, insieme a tutta un'altra serie di interventi edilizi, quali:

- *gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*

La gamma degli interventi "volti alla eliminazione di barriere architettoniche" non è riconducibile ad un elenco tassativo in quanto possono ricomprendersi ogni trasformazione dell'organismo edilizio che, nel caso concreto, assolva a tale finalità, in ragione delle caratteristiche del manufatto e delle specifiche esigenze che è necessario soddisfare.

Si potrà quindi trattare, a titolo esemplificativo, di:

- rampe o scivoli interni, per superare modesti dislivelli;
- installazione di ascensori interni;
- modifica dell'organizzazione degli ambienti di vita per migliorarne la fruibilità degli spazi.

- *gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, cosiddette VEPA, dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche, riduzione delle dispersioni termiche, parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio, di logge rientranti all'interno dell'edificio o di porticati, a eccezione dei porticati gravati, in tutto o in parte, da diritti di uso pubblico o collocati nei fronti esterni dell'edificio prospicienti aree pubbliche, purché tali elementi non configurino spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che possano generare nuova volumetria o comportare il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. Tali strutture devono favorire una naturale microaerazione che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici ed avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente e da non modificare le preesistenti linee architettoniche;*

Il presente comma è stato introdotto dalla Legge 142/2022 pubblicata in G.U. il 21/09/2022 e modificato dalla Legge 105/2024 (c.d. Salva Casa).

Questi interventi sono definiti da due caratteristiche ben precise:

- l'amovibilità della struttura, che quindi non deve essere fissa ma facilmente rimovibile;
- la trasparenza delle vetrate.

L'intervento, previsto solamente per balconi e/o logge, nonché porticati con le eccezioni stabilite dalla norma, deve apportare contributi alla protezione dagli agenti atmosferici, al miglioramento acustico ed energetico, alla riduzione delle dispersioni termiche e all'impermeabilizzazione dalle acque meteoriche.

È chiaro che l'intervento non può intendersi per pergole/pergolati, gazebi, terrazzi, lastrici solari o giardini, così come le vetrate non possono configurare spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di superficie, volumetria, o destinazione d'uso (anche da superficie accessoria a superficie utile). Resta inteso che l'intervento deve sempre garantire la corretta microaerazione e la salubrità dei vani interni.

Si segnala che particolare attenzione dovrà essere apposta all'impatto visivo di queste nuove strutture, in quanto potrebbero incidere sul decoro architettonico dei fabbricati.

- *le opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola, anche bioclimatiche, con telo retrattile, anche impermeabile, ovvero con elementi di protezione solare mobili o regolabili*

Tale tipologia di opera deve essere addossata o annessa all'immobile, può anche avere una struttura fissa necessaria per il suo sostegno e la sua estensione, ma non deve mai determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e superfici.

Anche per tali opere è necessario prestare particolare attenzione al profilo estetico e all'impatto visivo, che deve essere il minore possibile, dovendosi inoltre armonizzare alle preesistenti linee architettoniche.

Per le pergote, il Regolamento Edilizio (Voce 66) stabilisce la superficie massima ammissibile di mq 30 per ogni unità abitativa su area di proprietà o con diritto d'uso esclusivo. Si precisa che tale superficie massima non è cumulabile con la superficie massima ammissibile, sempre di mq 30, stabilita dallo stesso Regolamento Edilizio per altri manufatti (Voce 63 – Pergolato; Voce 64 - Gazebo).

- *le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato*

Rientrano in questa categoria le opere strumentali all'attività di ricerca nel sottosuolo attraverso carotaggi, perforazioni e altre metodologie per la stessa finalità.

- *i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari*

In questa tipologia vengono inclusi tutti i movimenti di terra e le sistemazioni idraulico agrarie legate alla utilizzazione agricola e pastorale del fondo, che non esclude però, dove necessario, l'ottenimento di autorizzazioni di altra natura (paesaggistica, idrogeologica, forestale, ecc...).

Sono, invece, esclusi i movimenti di terra legati ad attività di cantiere e per la realizzazione di un'opera edilizia (scavi di sbancamento, di fondazione, ecc.), che per poter essere eseguiti richiedono che l'opera edilizia sia autorizzata.

- *le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola*

La norma statale descrive puntualmente le caratteristiche che devono essere presenti contemporaneamente affinché la serra possa essere realizzata in assenza di titolo abilitativo. In particolare, si possono quindi realizzare senza titolo edilizio le serre per uso agricolo, costituite da strutture in metallo, legno o altri materiali, con le seguenti caratteristiche:

- mobili, ovvero non ancorate al suolo in modo permanente;
- stagionali, in quanto la loro realizzazione e utilizzazione deve essere strettamente connessa alla stagionalità delle colture, di modo che possano essere smontate al cessare della necessità colturale;
- sprovviste di struttura in muratura.

Qualora uno di detti requisiti dovesse mancare, per la realizzazione dell'intervento sarà necessario acquisire il titolo abilitativo edilizio richiesto dalla legge.

- *le opere stagionali e quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità e, comunque, entro un termine non superiore a centottanta giorni comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori all'amministrazione comunale*

Per questa particolare tipologia di interventi, si segnala che va obbligatoriamente depositata una C.I.L., Comunicazione di inizio lavori, la cui data di inizio delle opere NON deve essere antecedente all'inizio della stessa.

Si segnala, inoltre, che il c.d. Decreto Salva Casa (art. 2, comma 1) ha introdotto una deroga al vincolo temporale dei 180 giorni per le strutture amovibili realizzate nel periodo della pandemia da COVID-19 e mantenute in esercizio alla data di entrata in vigore del Salva Casa. Tali strutture possono rimanere installate purché vi siano comprovate e obiettive esigenze idonee a dimostrarne la perdurante necessità.

- *le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati*

Anche queste tipologie di opere rientrano nell'ambito dell'attività edilizia libera purché rientrino, laddove presenti, nei parametri stabiliti dallo strumento urbanistico comunale.

- *le vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo fino a un volume massimo di 50 metri cubi di acqua per ogni ettaro di terreno coltivato.*

Si evidenzia che tali vasche di sono solo quelle per fini agricoli non essendo ricomprese in tale norma le piscine pertinenziali.

Per quanto sopra esposto e per ulteriori approfondimenti si demanda [all'Allegato del D.Lgs. 222/2016](#) ed al [D. Min. Infrastrutture e Trasporti 02/03/2018](#) (c.d. "Glossario dell'edilizia libera"), che forniscono l'elenco delle attività edilizie ed il relativo regime giuridico applicato.

Si demanda infine alle definizioni dell'art. 3 del [Regolamento Edilizio Comunale](#) per una serie di altre opere rientranti nel novero dell'attività edilizia libera, quali pergolati, gazebo, tende, pergotende, chioschi, dehors, qualora realizzati con le caratteristiche specificate nelle singole definizioni di competenza comunale

* * * * *

MANUTENZIONE STRAORDINARIA
(D.P.R. 380/01, art. 3 comma 1, lett. b)

L'art. 3, comma 1, lett. b) del D.P.R. 380/01, definisce **interventi di manutenzione straordinaria**:

- *le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, (...)*

La caratteristica fondamentale che contraddistingue la manutenzione straordinaria è la possibilità che l'intervento riguardi anche le parti murarie in senso proprio, contrariamente alla manutenzione ordinaria che deve invece interessare esclusivamente le finiture dell'edificio. Pertanto, pur trattandosi di un intervento di natura conservativa dell'esistente, il risultato della conservazione viene tuttavia raggiunto attraverso lavori di ampia consistenza.

Si parla di interventi di manutenzione straordinaria "pesante" qualora l'intervento interessi opere strutturali e di interventi di manutenzione straordinaria "leggera" qualora non vengano intaccate parti strutturali.

Per "opere strutturali" non sono da intendere solo quelle soggette a deposito di progetto strutturale ai sensi della Parte II Capo II del DPR 380/2001, bensì anche gli interventi "puntuali" sugli elementi strutturali dell'edificio (ad esempio: muratura, solai, telaio, copertura, scale).

- *(...) nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, (...)*

Si evidenzia che, essendo le semplici opere di rifacimento degli impianti tecnologici già comprese negli interventi di manutenzione ordinaria, il riferimento ai servizi igienico-sanitari e tecnologici sia da intendere come manutenzione straordinaria solo qualora connesso alla realizzazione ex-novo di servizi igienici, nuovi impianti o a modifiche distributive dell'unità immobiliare.

- *(...) sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico.*

Negli interventi di manutenzione straordinaria non possono rientrare quelli comportanti modifiche al volume (ampliamento, diminuzione o ricomposizione) dell'intero edificio né le opere connesse a cambi di destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico ai sensi dell'art. 23 ter del DPR 380/2001 e art. 13 "Categorie funzionali, destinazioni d'uso e carico urbanistico primario" delle NTO del PI.

- *Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.*

Sono da considerare come manutenzione straordinaria gli interventi che prevedono la variazione della consistenza catastale delle unità immobiliari, sia che gli stessi prevedano diminuzione del carico urbanistico (accorpamenti di unità abitative), sia che ne prevedano un incremento (frazionamenti, aumenti di superficie all'interno della volumetria preesistente). In questo caso non è tuttavia consentito il cambio d'uso.

- *Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le **modifiche ai prospetti degli edifici** legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42:*

Nella manutenzione straordinaria rientrano altresì alcuni tipi di interventi comportanti modifiche ai prospetti se finalizzati a mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso.

Si ritiene quindi che tra tali interventi rientrino:

- l'adeguamento o anche semplicemente miglioramento dei rapporti aeroilluminanti
- il miglioramento dell'accessibilità all'edificio, anche ai fini della riduzione delle barriere architettoniche

In linea generale si può ritenere quindi che le modifiche prospettiche di lieve entità, qualora progettualmente necessarie, siano da considerare interventi di manutenzione straordinaria.

Riassumendo, rientrano in questa categoria di intervento, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- modifiche distributive interne
- frazionamenti e accorpamenti;
- realizzazione di nuovi solai o soppalchi all'interno del volume esistente
- realizzazione o modifica di scale
- modifiche ai prospetti di lieve entità (escluse le zone con tutela paesaggistica)
- cambi d'uso senza aumento del carico urbanistico

E' sempre necessario, al fine di distinguere la manutenzione straordinaria dagli interventi di grado maggiore, riportare l'intervento con il suo risultato finale, e ricordare che se l'intervento è attuato mediante un insieme sistematico di opere che trasformano l'organismo edilizio, l'intervento stesso è da ricondursi alla ristrutturazione edilizia e non alla manutenzione straordinaria.

Titoli-edilizi - Approfondimenti

Gli interventi di **manutenzione straordinaria "leggera"**, come sopra definiti, sono soggetti a presentazione di **CILA**, ai sensi dell' art.6 bis comma 1 del DPR 380/2001.

Gli interventi di **manutenzione straordinaria "pesante"**, come sopra definiti, sono soggetti a presentazione di **SCIA**, ai sensi dell' art.22 comma 1 lett.a) del DPR 380/2001.

* * * * *

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
(D.P.R. 380/01, art. 3 comma 1, lett. c)

L'art. 3, comma 1, lett. c) del D.P.R. 380/01, definisce **interventi di restauro e 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 anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. 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;*

La definizione degli interventi di restauro e risanamento conservativo consente l'esecuzione di interventi possibili anche nell'ambito di una manutenzione straordinaria (*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*), altri che possono caratterizzare anche un intervento di ristrutturazione edilizia (se effettuati con un insieme sistematico di opere).

Dalla definizione di restauro emerge l'elemento principale che connota tale intervento, cioè quello finalistico, necessariamente conservativo.

Rientrano in questa categoria di intervento, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- le medesime opere già citate nel paragrafo relativo alla manutenzione straordinaria, se volte alla conservazione dell'organismo edilizio;
- i cambi di destinazione d'uso senza o con opere edilizie proprie del restauro stesso e compatibili con quelle degli strumenti urbanistici, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio (per le zone A, si veda l'approfondimento sotto riportato);
- l'eliminazione di volumi incongrui o superfetativi.

Si precisa che lo stesso art. 3 del D.P.R. n. 380/2001, al comma 2, stabilisce che le definizioni riportate al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e che rimane ferma la definizione di restauro prevista dall'art. 34 del D.Lgs. n. 490/1999 (ora art. 29, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004). Si chiarisce che tale diversa definizione non costituisce norma di riferimento nella materia propriamente edilizia. Trattasi di una definizione, inserita tra le misure di conservazione dei beni tutelati dalla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004 (Beni Culturali), nella quale viene enunciato che la finalità del restauro del patrimonio culturale è l'integrità materiale ed il recupero del bene medesimo, la protezione e la trasmissione dei suoi valori culturali.

Secondo il Testo Unico, invece, la presenza di un valore da conservare non è previsto come requisito per la qualificazione dell'intervento di restauro, che si qualifica come tale quando rispetti gli **elementi** tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, qualunque essi siano.

Titoli edilizi-approfondimenti

Come per gli interventi di straordinaria manutenzione, si può parlare di restauro e risanamento conservativo "pesante", qualora gli interventi *riguardino le parti strutturali dell'edificio*, e di restauro e risanamento conservativo "leggero" negli altri casi.

Gli interventi di **restauro e risanamento conservativo “leggero”**, come sopra definiti, sono soggetti a presentazione di **CILA**, ai sensi dell'art.6 bis comma 1 del DPR 380/2001 anche se comportanti cambio di destinazione d'uso compatibile con lo strumento urbanistico. E' pure soggetto a C.I.L.A. il cambio di destinazione d'uso attuato senza opere e quello urbanisticamente non rilevante.

Gli interventi di **restauro e risanamento conservativo “pesante”**, come sopra definiti, sono soggetti a presentazione di **SCIA**, ai sensi dell'art.22 comma 1 lett. b) del DPR 380/2001 anche se comportanti cambio di destinazione d'uso compatibile con lo strumento urbanistico e purché l'interessamento delle parti strutturali riguardi soltanto elementi isolati (dichiarati come tali dal progettista).

Sono consentiti, quindi, anche i mutamenti di destinazione d'uso purché “compatibili” con lo strumento urbanistico.

Si ricorda che la vigente definizione di restauro sopra riportata è conseguente alla modifica introdotta con l'art. 65-bis, comma 1, D.L. 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla **L. 21 giugno 2017, n. 96** (G.U. n. 144 del 23.06.2017). Con il suddetto intervento, il legislatore ha consentito il cambio di destinazione d'uso nelle zone A anche nell'ambito del restauro, non comportando sempre e necessariamente una ristrutturazione edilizia, ammettendo quindi il cambio di destinazione d'uso nelle zone A anche con S.C.I.A. (SCIA 1) e CILA.

E' quindi necessario considerare *in primis* l'entità dell'intervento edilizio, secondo un criterio quantitativo fondato sull'entità delle opere.

* * * * *

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
(D.P.R. 380/01, art. 3 comma 1, lett. d)

L'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/01, definisce **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.*

Qualsiasi intervento quindi eseguito su singoli elementi di edificio, quali ad esempio semplici modifiche dei prospetti, modifiche agli impianti, puntuali modifiche ad elementi portanti, se non costituisce insieme sistematico di opere, non può rientrare nella "ristrutturazione edilizia", indipendentemente dalla presenza o meno di un vincolo di cui al D.lgs 42/2004 .

A seconda della portata delle opere, l'intervento sarà pertanto da classificare come "manutenzione straordinaria" o come "restauro e risanamento conservativo".

- *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.*

Gli interventi di **demolicostruzione** con eventuale ricomposizione planivolumetrica, sono da classificare come "ristrutturazione edilizia" con l'unico limite che la "**ricomposizione**" sia costituita da un uguale o inferiore (accorpamento) numero di edifici rispetto a quelli dello stato esistente, ubicati sul medesimo lotto d'origine (in caso contrario, infatti, si otterrebbe un intervento di "ristrutturazione urbanistica" di cui all'art.3 comma 1 lett.f).

- *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.*

Gli incrementi di volumetria, per essere considerati "ristrutturazione edilizia" devono quindi derivare dall'applicazione di norme che prevedano premialità volumetriche per la demolicostruzione di edifici esistenti, quali ad esempio l'art.7 della LRV 14/2019, l'art. 12 del D.lgs 28/2011, l'art.41 comma 2 e comma 2 bis del vigente Regolamento Edilizio Comunale ed anche "l'ampliamento una tantum" e l'art.71 delle N.T.O. del Piano degli Interventi (se legati a demolicostruzione).

Tuttavia, interventi di demolicostruzione con incrementi di volumetria, se prevedono 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 o promuovano una rigenerazione urbana, sono da considerarsi "ristrutturazione edilizia" anche se l'incremento volumetrico deriva dall'applicazione dell'indice residuo del lotto. Analogamente, anche modesti incrementi di Volumetria, se legati ad un intervento di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e necessari per il raggiungimento delle stesse finalità di cui al punto precedente, possono essere classificati come "ristrutturazione edilizia".

- *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.*

La **ricostruzione di edifici crollati o demoliti** è da considerarsi "ristrutturazione edilizia" e per preesistente consistenza è da intendersi il preesistente volume (da trasformare in Suv), da accertare sulla base di oggettive fonti storico-documentarie. Si precisa che la ricostruzione è tuttavia possibile soltanto qualora non siano intervenute trasformazioni nell'assetto del lotto. In tale tipo di interventi è altresì possibile applicare gli incrementi volumetrici nelle stesse forme e modalità esaminate al punto precedente.

- *Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del **Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42**, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo decreto legislativo, **nonché**, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A* di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, 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

Quest'ultimo punto definisce alcune eccezioni di interventi di demolizione integrale e ricostruzione che, qualora non mantengano sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche preesistente e prevedano incrementi di volumetria, sono da classificarsi non come ristrutturazione edilizia bensì come **"nuova costruzione"**:

A – "Immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004", che ricomprendono tutti gli immobili tutelati, siano essi i **beni culturali** di cui alla Parte Seconda del D Lgs. n. 42 del 2004 (ivi compresi gli immobili tutelati ai sensi dell'art. 45), o siano essi i **beni paesaggistici**, di cui alla Parte Terza dello stesso decreto, ovvero gli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" indicati dall'art. 136 del Codice, ad eccezione di quelli indicati dalle lettere c) e d) dell'articolo 136 citato e delle "Aree tutelate per legge" (cosiddette "Galasso") indicate **all'art. 142** del medesimo Codice;

B – "Immobili ubicati nelle zone omogenee A di cui al D.M. n. 1444/1968", o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, fatte salve le previsioni degli strumenti urbanistici.

Nella fattispecie del Comune di Verona sono da intendere tutti gli immobili rientranti nelle zone di cui alla PARTE 2- Titolo 1 delle NTO del PI, ovvero tutti gli **immobili facenti parte della c.d. "Città storica"** nelle sue varie componenti.

Gli interventi di **demolizione e ricostruzione con ampliamento fino al 20%**, ammessi solo per gli edifici classificati con **grado A5, B1, B2**, saranno pertanto da classificare quale **"nuova costruzione"** (se riguardanti immobili con vincolo paesaggistico, esclusi gli immobili ed aree tutelati ai sensi dell'art. 136, lettere c) e d) e le "Aree tutelate per legge"), come "ristrutturazione edilizia" se riguardanti immobili non soggetti a vincolo.

Anche gli interventi su edifici di cui al Capo 6 (Sistema dei Forti Ottocenteschi) – Capo 7 (Edifici di valenza ambientale e relativi ambiti di pertinenza qualora individuati) - Capo 8 (Edifici liberty, Architettura del Novecento, Ville Venete) – Capo 9 (Edifici e siti di interesse archeologico industriale), rientrano nelle relative disposizioni sopra esposte in materia di "ristrutturazione edilizia".

Tuttavia, **gli interventi su questi singoli immobili oggetto di tutela**, situati all'interno di tessuti corrispondenti a zone territoriali omogenee diverse da quelle assimilabili alle ZTO di tipo "A", **dovranno osservare le disposizioni previste dalle specifiche normative di zona** e non delle

normative di cui alle ZTO di tipo "A".

Per quanto concerne il solo indice di edificabilità delle aree di pertinenza degli edifici di valore ambientale, resta comunque fatto salvo quanto disposto dall'art. 93 delle N.T.O. del PI.

Titoli-edilizi - Approfondimenti

Tutti gli interventi classificabili come **ristrutturazione edilizia** di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) sono soggetti a **SCIA** ai sensi dell'art. 22 comma 1 lett.c) del D.P.R. 380/01, **ad eccezione degli interventi ascrivibili** invece a quanto definito all'articolo 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001, i quali sono soggetti a **Permesso di costruire o SCIA alternativa al Permesso** ai sensi dell'art. 23 del D.P.R. 380/01

Si tratta delle seguenti tipologie di interventi:

- *gli interventi di **ristrutturazione edilizia** che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche **modifiche della volumetria complessiva degli edifici***

Rientra in questa casistica quindi il sottoinsieme degli interventi descritti dall'art. 3 comma 1 lett. d) comportanti aumento di volume.

- *gli interventi di **ristrutturazione edilizia** che, limitatamente agli immobili compresi nelle **zone omogenee A**, comportino **mutamenti della destinazione d'uso***

Si specifica che il presupposto necessario affinché i **mutamenti della destinazione d'uso in zona omogenea A** siano **soggetti a Permesso di Costruire o a SCIA 2** è che l'intervento edilizio nell'ambito del quale sono richiesti rientri nella "**ristrutturazione edilizia**".

Pertanto gli interventi di cambio d'uso realizzati senza opere o con opere classificabili come "manutenzione straordinaria" o "restauro e risanamento conservativo" non rientrano nella fattispecie in esame e sono soggetti ai titoli abilitativi correlati alla rispettiva tipologia di intervento.

- *gli interventi che comportino **modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela** ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#);*

Tale dicitura non va riferita a qualsiasi **intervento** nel quale vengano **modificati sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, ma sempre ad un intervento caratterizzato da un **insieme sistematico di opere**, che nel caso di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, rientra nel novero della "**ristrutturazione edilizia**", l'art.10 comma 1 lett.c) obbliga tuttavia per tale tipo di interventi l'utilizzo del Permesso di costruire o della SCIA 2 alternativa al Permesso di Costruire

Nel caso invece di **interventi di demolizione e ricostruzione e agli interventi di ricostruzione di edifici demoliti o crollati**, qualora gli stessi presentino **modifiche di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche** nelle zone sottoposte a vincolo di cui alla parte II (vincolo monumentale) o di cui all'art.136 lettere a) e b) del D.lgs 42/2004 e nella "città storica" per le aree soggette a vincolo, essendo stati esclusi dall'ultimo punto dell'art. 3 comma 1 lett.d) dagli interventi di "ristrutturazione edilizia" costituiscono interventi di "**nuova costruzione**", soggetti a permesso di costruire.

Si specifica inoltre che gli interventi di **parziale demolizione e ricostruzione** di immobili sottoposti a vincolo di cui alla parte II (vincolo monumentale) o di cui all'art.136, lettere a) e b) (parte III) del D.lgs 42/2004 e nella "città storica", qualora avvengano non attraverso il completo abbattimento del fabbricato originario ma **mantenendo porzioni significative di murature** (almeno il 50% delle murature perimetrali originarie), sono classificabili come **"ristrutturazione edilizia"**, così come i contestuali incrementi di Volumetria, se finalizzati a promuovere interventi di rigenerazione urbana. Nel caso di manufatti particolari non riconducibili alla nozione di edificio dovranno essere effettuate valutazioni specifiche caso per caso. Detti interventi sono soggetti a permesso di costruire o SCIA alternativa a permesso.

- *gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi degli articoli 136, comma 1, lettere c) e d), e 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.*

Rientrano in questa casistica gli interventi di **"ristrutturazione edilizia"**, consistenti nella demolizione e ricostruzione degli edifici o nel ripristino di edifici crollati o demoliti situati in aree **tutelate ai sensi dell'articolo 136, comma 1 lettere c) e d) oppure tutelate per legge** ai sensi dell'art.142 del D.lgs 42/2004 (c.d. "Galasso"), quando siano previste **modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche** e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti **incrementi di volumetria**; l'art.10 comma 1 lett.c) obbliga per tale tipo di interventi l'utilizzo del Permesso di costruire o della SCIA 2 alternativa al Permesso di Costruire.

Correlazioni con "Veneto 2050", L.R. 14/19:

E' necessario premettere che non è presente nella LRV 14/2019 alcuna disposizione legislativa volta a inquadrare gli interventi consentiti dalla legge stessa nelle categorie della "nuova costruzione" o della "ristrutturazione edilizia", né potrebbe essere diversamente trattandosi di disposizione legislativa regionale e quindi di rango inferiore al DPR 380/2001.

Art. 6 - Interventi edilizi di ampliamento.

1. È consentito l'ampliamento degli edifici caratterizzati, alla data di entrata in vigore della presente legge, dalla presenza delle strutture portanti e dalla copertura nei limiti del 15 per cento del volume o della superficie, in presenza delle seguenti condizioni:

- a) che le caratteristiche costruttive siano tali da garantire la prestazione energetica, relativamente ai soli locali soggetti alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia", almeno in classe A1 della parte ampliata;
- b) che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili, secondo quanto previsto dall'Allegato 3 del decreto legislativo n. 28 del 2011.

2. L'ampliamento può essere realizzato in aderenza, in sopraelevazione o utilizzando un corpo edilizio già esistente all'interno dello stesso lotto. Sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria; nel caso di edificio la cui destinazione d'uso sia definita in modo specifico dallo strumento urbanistico, la parte ampliata deve mantenere la stessa destinazione d'uso dell'edificio che ha generato l'ampliamento.

3. La percentuale di cui al comma 1 è elevata fino ad un ulteriore 25 per cento con le modalità stabilite dall'allegato A, in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio e della sua destinazione d'uso residenziale o non residenziale:

- a) eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, dell' [articolo 7.](#)

[della legge regionale 12 luglio 2007, n. 16](#) "Disposizioni generali in materia di eliminazione delle barriere architettoniche";

b) prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;

c) messa in sicurezza sismica dell'intero edificio;

d) utilizzo di materiali di recupero;

e) utilizzo di coperture a verde;

f) realizzazione di pareti ventilate;

g) isolamento acustico;

h) adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;

i) rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto;

l) utilizzo del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;

m) utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili con una potenza non inferiore a 3 kW.

.....omissis.....

Gli interventi di cui all'art. 6 di "Veneto 2050" dovranno essere classificati quale **"nuova costruzione" per le parti in ampliamento**, mentre gli interventi sull'edificio esistente, qualora presenti, dovranno invece essere classificati in base all'effettiva consistenza degli stessi e quindi potranno rientrare tra gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) del DPR 380/2001

Si precisa che, in linea generale, gli incrementi volumetrici derivanti dall'applicazione dell'art. 6 non possono essere qualificati "ristrutturazione edilizia", mancando nell'intervento il presupposto della demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente. I chiarimenti interpretativi forniti dalla [Circolare Dadone-De Micheli](#) (pag. 3) legano, infatti, gli incrementi di volume alla "ristrutturazione edilizia" soltanto negli interventi demoricostruttivi.

Tuttavia, un eventuale **modesto incremento volumetrico** (nei limiti massimi del 15%), se contestuale e correlato ad un intervento di ristrutturazione dell'immobile esistente e solo se strettamente necessario per le finalità di adeguamento alla normativa antisismica, di applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici, e/o per l'efficientamento energetico, può essere classificato come **"ristrutturazione edilizia"**.

Art. 7 - Interventi di riqualificazione del tessuto edilizio.

1- Sono consentiti interventi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione del patrimonio edilizio esistente, alla data di entrata in vigore della presente legge mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza, nonché a tutela delle disabilità, con incremento fino al 25 per cento del volume o della superficie esistente in presenza delle seguenti condizioni:

a) che per la ricostruzione vengano utilizzate tecniche costruttive che consentano di certificare la prestazione energetica dell'edificio almeno alla corrispondente classe A1;

b) che vengano utilizzate tecnologie che prevedono l'uso di fonti di energia rinnovabile con una potenza incrementata di almeno il 10 per cento rispetto al valore obbligatorio ai sensi dell'Allegato 3 del decreto legislativo n. 28 del 2011.

2. La percentuale di cui al comma 1 è elevata fino a un ulteriore 35 per cento, con le modalità stabilite dall'allegato A, in funzione della presenza di uno o più dei seguenti elementi di riqualificazione dell'edificio e della sua destinazione d'uso residenziale o non residenziale:

a) eliminazione delle barriere architettoniche di cui alle lettere a), b) e c), del comma 1, dell' [articolo 7](#),

della [legge regionale 12 luglio 2007, n. 16](#) ;

b) prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;

c) utilizzo di materiali di recupero;

d) utilizzo di coperture a verde;

e) realizzazione di pareti ventilate;

f) isolamento acustico;

g) adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;

h) utilizzo del BIM (Building Information Modeling) e/o del BACS (Building Automation Control System) nella progettazione dell'intervento;

i) rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto

Omissis....

Gli interventi di cui all'art.7 di "Veneto 2050" dovranno essere classificati come **"nuova costruzione"**, qualora l'immobile oggetto di intervento si trovi in **zone sottoposte ai vincoli di cui al D.lgs 42/2004** (parte II e III), ad eccezione di quelli tutelati ai sensi dell'articolo 136, lettere c) e d) e di quelle "Aree tutelate per legge" indicate all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 o nella **"Citta' storica"** se vincolate.

Gli stessi interventi dovranno essere invece classificati come **"ristrutturazione edilizia"** qualora l'immobile oggetto di intervento si trovi al di fuori delle zone sopra menzionate o qualora avvengano anche mediante svuotamento completo del fabbricato però con il mantenimento di almeno il 50% delle murature perimetrali originarie.

Si specifica, in ogni caso, che nell'applicazione sia dell'art. 6 che dell'art.7 di "Veneto 2050", **la SUL di ampliamento dovrà essere calcolata sulla volumetria esistente** (trasformata in SuV), indipendentemente dal fatto che esista o meno capacità edificatoria residua, con la sola specifica data dall'art.11 comma 3, ovvero la necessità di utilizzare preventivamente l'eventuale capacità edificatoria residua.

Si conclude specificando che i singoli interventi consentiti ai sensi della LRV 14/2009 saranno da classificare secondo le categorie generali fornite dalla legislazione nazionale, ma ciò non impedisce l'applicazione delle premialità prevista dalla normativa regionale, che rimane esclusa solo nei casi espressamente vietati dallo strumento urbanistico.

Correlazioni le "deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati":

Il riferimento legislativo per l'applicazione delle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati è contenuto nell'**art. 2bis, comma 1 ter del D.P.R. n. 380/2001**:

- In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.*

Si specifica che la ricostruzione è sempre consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti mentre eventuali incrementi volumetrici, per beneficiare della stessa possibilità dovranno derivare da misure incentivanti.

Tale previsione si applica qualora esistano motivi ostativi al rispetto delle distanze di legge. Si ritiene che tali motivi ostativi devono essere intesi non in senso ampio, ma solo in ragione delle dimensioni del lotto. In presenza di altri motivi che potrebbero essere di tipo strutturale, tipologico, distributivo, di rispetto di allineamenti stradali, etc..., non si ritiene si possa beneficiare della deroga in materia di distanze.

Per quanto riguarda invece un **intervento di demo-ricostruzione in arretramento** rispetto all'esistente, la disposizione contiene la seguente espressione **"nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti"** e appare dunque ragionevole ipotizzare che possa essere ammissibile, qualora esistano motivi ostativi al rispetto delle distanze di legge, senza la necessità di rispettare i tre metri tra le costruzioni ex art. 873 c.c. e/o i dieci metri tra pareti finestrate, ex art. 9 del d.m. n. 1444/1968.

La norma, infatti, prevede espressamente la deroga alla normativa statale suddetta e non si ravvisano impedimenti giuridici ad effettuare un intervento di ristrutturazione edilizia con demo-ricostruzione in arretramento rispetto all'esistente, pur senza rispettare le normative statali sulle distanze.

- ***Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.***

Il divieto di demolizione e ricostruzione previsto per gli immobili ubicati nella c.d. "Città storica", operano fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica (...).

Ciò significa che, **qualora il PI consenta in via diretta gli interventi di demolizione e ricostruzione, non è necessario subordinare gli stessi ad un piano urbanistico di recupero e di riqualificazione particolareggiato categoria A5, B1 e B2**, situati al di fuori degli "ambiti di altissima e rilevante tutela", nonché gli interventi ai sensi dell'art. 7 della LRV n. 14/2019. Pertanto gli interventi di demo-ricostruzione ed eventuale ampliamento sui medesimi edifici, continuano ad essere consentiti in via diretta, con il titolo edilizio previsto per la singola fattispecie.

La legge n. 105/2024 ha aggiunto all'art. 2 bis del D.P.R. n. 380/2001 il comma 1 *quater*, relativo agli interventi di recupero dei sottotetti:

Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e le procedure previsti dalla legge regionale, anche quanto l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne è previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli.

Secondo la L.R.V. n. 51/2019 "Nuove disposizioni per il recupero dei sottotetti a fini abitativi" e s.m.i:

- i sottotetti devono essere legittimamente realizzati alla data del 6 aprile 2019;
- l'intervento si classifica come ristrutturazione edilizia, art. 3, comma 1, lettera d) del D.P.R. n. 380/2001;
- l'intervento è soggetto a SCIA alternativa al p.d.c. (si veda la sentenza della Corte Costituzionale n. 54/2021);
- il REC determina le condizioni e i limiti per il recupero a fini abitativi dei sottotetti;
- I progetti di recupero devono prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento di consumi energetici;
- il recupero dei sottotetti può anche determinare l'aumento del numero delle unità abitative esistenti;

- il recupero dei sottotetti deve avvenire senza alcuna modificazione della sagoma dell'edificio esistente, delle altezze di colmo e di gronda nonché delle linee di pendenza delle falde, fatta salva la necessità di inspessire verso l'esterno le falde di copertura per garantire i requisiti di rendimento energetico;
- il REC determina le tipologie di aperture nelle falde e ogni altra condizione al fine di rispettare gli aspetti paesistici, monumentali e ambientali dell'edificio sul quale si intende intervenire.

* * * * *

NUOVA COSTRUZIONE
(D.P.R. 380/01, art. 3 comma 1, lett. e)

L'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. 380/01, definisce come **interventi di nuova costruzione** tutti gli interventi di *trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti*, fornendo altresì il seguente elenco di interventi da considerare come "nuova costruzione":

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);

Si ritiene di fornire a proposito due importanti precisazioni:

- anche gli **interrati** extra sedime di norma sono da considerare quali "**nuove costruzioni**", fatta salva l'eventualità che gli stessi siano da considerare interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6), ovvero che abbiano volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale;

- gli **interventi che prevedano aumenti di Volume (o di SUL) senza modifiche della sagoma dell'edificio esistente** (come ad esempio la chiusura di logge o di portici, cioè di elementi non computati nella SUL, ma rientranti nella SC), non essendo da considerare "nuove costruzioni" sono sempre e comunque da considerare "**ristrutturazione edilizia**", senza distinzione per zona (zone vincolate, "città storica") o per normativa utilizzata (indice di zona, ampliamenti "una tantum", art.6 "Veneto 2050", etc...).

Vanno sempre rispettati i limiti della consistenza assentita in vigenza del PRG.

Trattandosi comunque di aumenti di volume tali interventi rientreranno nel "sottoinsieme" di interventi di "ristrutturazione edilizia" soggetti a Permesso di Costruire o a SCIA 2, ai sensi dell'art.10 comma 1 lett.c) del DPR 380/2001.

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria rientrano nella categoria della nuova costruzione solo se realizzati da soggetti diversi dal comune e consistono sostanzialmente nella dotazione di infrastrutture e servizi necessari per rendere una porzione di territorio idonea per scopi insediativi.

Le **opere di urbanizzazione primaria** consistono in:

- 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
- cavedi multiservizi
- cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- impianti cimiteriali
- parcheggi realizzati nel sottosuolo o nei locali al piano terra di fabbricati esistenti

La DGRV n. 3178 in data 08.10.2004 ha individuato, a specificazione delle opere elencate dal DPR n. 380/2001, le seguenti:

- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico e geologico dei terreni;
- opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni;
- raccordi e svincoli stradali;
- barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto fonoassorbente);
- formazione di nuclei di vegetazione arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio;
- piazzole di sosta per gli autobus;
- piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani;
- spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (ecopiazzole);
- interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
- bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane.

Sono inoltre annoverate tra le opere di urbanizzazione primaria le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione (D.Lgs. n. 259/2003).

Le **opere di urbanizzazione secondaria** consistono in:

- asili nido
- scuole materne, dell'obbligo o per l'istruzione superiore
- mercati di quartiere
- delegazioni comunali
- chiese ed altri edifici religiosi
- impianti sportivi di quartiere
- aree verdi di quartiere
- centri sociali
- attrezzature culturali
- attrezzature sanitarie
- opere, costruzioni ed impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

*e.3) la realizzazione di **infrastrutture e di impianti**, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;*

Per infrastrutture si intendono gli insiemi di strutture che consentono lo svolgimento di attività o servizi mentre per impianti si intendono gli insiemi di manufatti, attrezzature e macchinari necessari per una certa attività.

Entrambe le categorie sono accomunate dall'interesse collettivo alla loro realizzazione, in quanto caratterizzano e sono propedeutici allo sviluppo del territorio, senza che la loro proprietà sia necessariamente pubblica.

Si tratta, ad esempio, di reti stradali, ferroviarie, aeroportuali, oleodotti, gasdotti, acquedotti, carceri, stazioni di polizia, tribunali, uffici postali, stazioni di rifornimento carburanti,...

Tutte queste opere comportano una **trasformazione urbanistica ed edilizia permanente del territorio**.

*e.4) l'installazione di **torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori** per i servizi di telecomunicazione;*

Anche queste opere, relative ad impianti radio-ricetrasmittenti e servizi di telecomunicazione, come quelle della categoria precedente, configurano una trasformazione urbanistica ed edilizia permanente del territorio e sono disciplinate da normativa speciale (D.Lgs. 259/2003 - Codice delle comunicazioni elettroniche). Detto Codice, tuttavia, non esaurisce tutto il settore delle comunicazioni e pertanto, per tutto quanto non disciplinato dal Codice, permane il regime previsto dal DPR n. 380/2001.

e.5) l'installazione di **manufatti leggeri, anche prefabbricati**, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, **ad eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o delle tende e delle unità abitative mobili con meccanismi di rotazione in funzione**, e loro pertinenze e accessori, che siano collocate, anche in via continuativa, in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, **che non posseggano alcun collegamento di natura permanente al terreno e presentino le caratteristiche dimensionali e tecnico-costruttive previste dalle normative regionali di settore ove esistenti**;

Viene evidenziato come il tipo di materiale impiegato e di ancoraggio al suolo del manufatto può non influire sulla qualifica dell'intervento edilizio perché la **caratteristica fondamentale** è invece l'uso che se ne fa, cioè la **destinazione cui è adibito stabilmente nel tempo**. Non rientrano in questa categoria, quindi, svariate tipologie di intervento, escluse esplicitamente dalla nozione di nuova costruzione solo qualora le medesime opere soddisfino esigenze momentanee e siano destinate ad essere rimosse al cessare delle esigenze che le hanno rese necessarie e, comunque, entro un termine non superiore ai 180 giorni. Per quanto riguarda le strutture ricettive invece, tipologie particolari quali tende o unità abitative mobili vengono escluse dalla nozione di nuova costruzione, indipendentemente dal periodo di utilizzo solo se non posseggono alcun collegamento di natura permanente al suolo. In ogni caso devono essere state previamente autorizzate dal punto di vista urbanistico, edilizio ed, eventualmente, paesaggistico.

e.6) gli **interventi pertinenziali** che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

Si riporta un elenco dei manufatti rientranti, a giudizio di questa Direzione e secondo la prassi operativa consolidata, tra gli **interventi pertinenziali**, nel caso in cui siano **inferiori al 20% del volume dell'edificio principale**, prive di autonomo valore di mercato e legate funzionalmente all'edificio principale:

- interrati extrasedime (essendo da considerare gli interrati sotto sedime comunque come "ristrutturazione", ai sensi della precedente lettera e1);
- autorimesse interrate;
- portici, tettoie, logge, rientranti nel computo della SC, ma non nel computo della SUL
- piscine scoperte

Si ritiene invece che qualsiasi manufatto, quantunque pertinenziale e inferiore al 20%, qualora rientrante nella SUL ai sensi dell'art. 3 del Regolamento Edilizio Comunale e dell'art.9 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, se posto al di fuori della sagoma esistente, sia da considerare "nuova costruzione".

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;

In analogia a quanto specificato anche nei punti precedenti, costituisce nuova costruzione anche la realizzazione di depositi di materiali o merci all'aperto, qualora assuma i caratteri di una trasformazione rilevante del territorio per esigenze non temporanee, seppur in assenza di opere edilizie.

Le medesime considerazioni valgono per gli impianti a servizio di attività produttive all'aperto.

Titoli-edilizi - Approfondimenti

Tutti gli interventi classificabili come **nuova costruzione** di cui all'**art. 3** comma 1 lett. e) sono soggetti a:

- **Permesso di costruire** ai sensi dell'**art. 10 del D.P.R. 380/01**
- **SCIA alternativa al Permesso** ai sensi dell'**art. 23 del D.P.R. 380/01** 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
- **SCIA alternativa al Permesso** ai sensi dell'**art. 23 del D.P.R. 380/01** qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

L'attività di fornitura di reti o servizi di **comunicazione elettronica** è però regolata dal **Decreto legislativo n. 259 del 1.08.2003** (c.d. Codice delle comunicazioni elettroniche), che prevede, a seconda della tipologia di installazione, i seguenti titoli:

- **Autorizzazione Unica** (art. 44, comma 1): installazione infrastrutture e ripetitori di servizi di comunicazione elettronica con potenza in singola antenna superiore a 20 watt;
- **SCIA** (art. 44, comma 1): installazione infrastrutture e ripetitori con potenza in singola uguale o inferiore ai 20 watt;
- **SCIA** (art. 45): installazione apparati per servizi di comunicazione elettronica su infrastrutture per impianti radioelettrici esistenti o modifica delle caratteristiche emmissive;
- **autocertificazione descrittiva** (art. 46): modifica delle caratteristiche non sostanziali degli impianti già provvisti di titolo abilitativo (che comportino aumento delle altezze non superiori a 1 metro e aumenti della superficie di sagoma non superiore a 1,5 mq), da inviare contestualmente all'attuazione dell'intervento ai medesimi organismi che hanno rilasciato i titoli;
- **comunicazione** (art. 47): Installazione e attivazione di impianti temporanei di telefonia mobile per potenziamento in situazioni di emergenza, sicurezza, esigenze stagionali, manifestazioni, spettacoli o altri eventi (max 120 giorni), da presentare contestualmente ad ARPAV;
- **comunicazione** (art. 14, comma 10 ter, L. n. 221/2012: installazioni e modifiche comprese quelle delle caratteristiche trasmissive (art. 45) degli impianti radioelettrici per trasmissione punto-punto e punto-multipunto e degli impianti radioelettrici per

l'accesso a reti di comunicazione ad uso pubblico con potenza massima in singola antenna inferiore o uguale a 10 watt e con dimensione della superficie radiante non superiore a 0,5 metri quadrati.

Si evidenzia inoltre che l'installazione o la modifica di impianti di radiotelefonía mobile, da eseguirsi su edifici e tralicci preesistenti, che comportino la realizzazione di pali di supporto per antenne di altezza non superiore a 1,5 metri e superficie delle medesime antenne non superiore a 0,5 metri quadrati non è soggetta ad autorizzazione paesaggistico – ambientale, in deroga all'art. 146 Dlgs 42/04.

* * * * *

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
(D.P.R. 380/01, art. 3 comma 1, lett. f)

L'art. 3, comma 1, lett. f) del D.P.R. 380/01, classifica come **interventi di ristrutturazione urbanistica**:

- *gli interventi 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.*

Il Testo Unico dell'Edilizia-D.P.R. 380/2001 introduce nuovamente, come nel caso della nuova costruzione, il concetto della trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, cioè la modifica dello stato e della conformazione del suolo per adattarlo ad un uso diverso da quello che gli è proprio, attraverso la realizzazione di costruzioni edilizie o altre opere comportanti rilevanti modifiche dello stato dei luoghi con carattere permanente.

Gli interventi che rientrano puntualmente in questa tipologia di intervento sono:

- (...) **Sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio** (...)

Questo tipo di intervento è il più complesso poiché incide in modo esteso sul territorio, cambiandone radicalmente l'assetto.

Il tessuto urbanistico-edilizio è la conformazione che assume una certa parte dello spazio urbano o rurale attraverso la disposizione delle parti edificate e di quelle libere, la struttura delle strade, la presenza di spazi pubblici e privati, la diffusione di determinati servizi, la tipologia prevalente di edificio, la storia dell'insediamento, ecc...

- (...) *con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.*

A differenza di tutti gli altri interventi edilizi fin qui esaminati si parla di un insieme organizzato di opere che agiscono su più edifici o più aree per ridisegnare in maniera unitaria una certa zona, definendo puntualmente gli elementi su cui agire:

- **Lotti:** ovvero porzioni di suolo omogenee per destinazione ed indici urbanistici, indipendentemente dal numero di particelle catastali o di proprietari.
- **Isolati:** ovvero spazi urbani elementari costituiti da porzioni edificate o edificabili e delimitati dalla rete stradale.
- **Reti stradali:** ovvero l'insieme delle aree ad uso pubblico destinate alla circolazione di pedoni, veicoli ed animali

Emerge quindi come le **differenze sostanziali tra la "ristrutturazione edilizia" e "ristrutturazione urbanistica"** possano essere ricondotte all'**entità dei lavori e alla loro finalità**.

La ristrutturazione urbanistica comporta un vero e proprio insieme di interventi edilizi che agiscono sul disegno della città e comporta un cambiamento rilevante nello spazio edificato e non.

La ristrutturazione edilizia riguarda un singolo fabbricato e non influenza lo stato complessivo dei luoghi poiché interviene su un singolo immobile già esistente.

Titoli-edilizi - Approfondimenti

Tutti gli interventi classificabili come **ristrutturazione urbanistica** di cui all'**art. 3 comma 1 lett. f)** sono soggetti a:

- **Permesso di costruire** ai sensi dell'**art. 10 del D.P.R. 380/01**
- **SCIA alternativa al Permesso** ai sensi dell'**art. 23 del D.P.R. 380/01** 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, purchè il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate

* * * * *

NOTE CONCLUSIVE:

In caso di eventuali modifiche normative, interpretazioni autentiche, circolari esplicative emanate da parte dello Stato e della Regione, si provvederà ad aggiornare conseguentemente la presente circolare.

Si dispone la pubblicazione del presente Prontuario ai fini della generale conoscenza.

* * * * *