

**DISPOSIZIONI APPLICATIVE  
PER GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA  
CON RECUPERO DEI VOLUMI ESISTENTI NEGLI EDIFICI**

*(Legge 30 Luglio 2013 n. 15 come modificata dal Decreto "Sblocca Italia")*

## 1. PREMESSA

Il Decreto Legge 133/2014 convertito con modificazioni dalla Legge n. 164 del 2014 ha introdotto numerose modifiche alla normativa in materia edilizia, che sono state già illustrate dalla Circolare prot 442803/2014 della Regione Emilia Romagna.

Alla luce della modifica all'art. 6 del D.P.R. 380/2001 la nuova definizione di Manutenzione Straordinaria riportata alla lettera B dell'Allegato alla L.R. 15/2013 è la seguente:

*“ 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 modifiche delle destinazioni di uso. **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**”.*

Dalla nuova definizione se ne deduce pertanto che la manutenzione straordinaria ricomprende nella propria categoria di intervento:

- Trasformazione di superficie accessoria in superficie utile;
- Recupero di volumi esistenti;
- La creazione di nuove superfici senza modifica del volume (Su, Sa, Snr);
- Frazionamento e fusione di unità immobiliari;

## 2. TITOLO EDILIZIO

La Manutenzione Straordinaria come sopra definita va realizzata tramite CIL (art. 7 L.R. 13/2015) e tramite SCIA (art. 13 L.R. 13/2015) qualora riguardi le parti strutturali dell'edificio.

## 3. ONEROSITÀ' DELL'INTERVENTO

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono onerosi qualora vi sia un aumento del carico urbanistico e della “superficie calpestabile”; in questo caso l'istanza è soggetta al pagamento della quota di contributo di costruzione relativa ai soli oneri di urbanizzazione.

A titolo esemplificativo, la trasformazione di superficie già calpestabile accessoria in utile non è onerosa, mentre lo è la creazione di nuova superficie calpestabile, quale quella derivante dalla realizzazione di soppalchi o dall'apertura di vani precedentemente inaccessibili (precedentemente non calpestabili) che costituiscano superficie utile.

## 4. INDICAZIONI APPLICATIVE

Al fine di facilitare l'applicazione delle modifiche normative con riferimento alle casistiche del R.U.E. vigente nel Comune Valsamoggia si forniscono le seguenti indicazioni applicative.

### 4.1 LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA NEI VARI AMBITI INDIVIDUATI DAL R.U.E.

La Manutenzione Straordinaria è ammessa in tutti gli ambiti e in tutte le classificazioni di edifici. Ne consegue che le tipologie di intervento ricomprese in essa sono ammissibili su qualsiasi fabbricato, fatto salvo il rispetto di ulteriori specifiche relative all'ambito in cui questo ricade o alla classificazione dell'edificio.

Ad esempio negli Edifici Storici ES i frazionamenti di unità immobiliare residenziale (intervento che rientra nella Manutenzione Straordinaria) sono realizzabili a condizione che la superficie minima di ciascuna unità

immobiliare sia 60 mq. e nel rispetto del numero massimo di unità immobiliari realizzabili (art. 4.1.14 comma 6 del RUE).

In sintesi il fatto che la Manutenzione Straordinaria sia sempre ammessa non esonera né dal rispetto di specifiche norme d'ambito né dalla verifica della presenza delle dotazioni richieste dagli strumenti urbanistici, in tutti i casi in cui l'intervento comporti aumento del carico urbanistico, a causa di un frazionamento ovvero dell'aumento della superficie utile.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si allega il seguente schema.

AMBITO	POSSIBILITÀ' DI AUMENTARE LA SUPERFICIE	NOTE
AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI (APS.MC, APS.C, APC.C)	All'interno del volume esistente è possibile aumentare la SU/SA senza rispettare l'indice di edificabilità	Vanno rispettate tutte le limitazioni/divieti dei singoli sub ambiti produttivi (es: n. alloggi ecc.)
AMBITI URBANI CONSOLIDATI (AUC)	All'interno del volume esistente è possibile aumentare la SU/SA senza rispettare l'indice di edificabilità (art 4.2.3 comma 16)	Vanno rispettate tutte le limitazioni dei singoli sub ambiti (es: superficie minima alloggi ecc.)
CENTRI STORICI NUCLEI STORICI TESSUTI STORICI EDIFICI STORICI (in qualsiasi ambito)	All'interno del volume esistente è possibile aumentare la SU/SA	Vanno rispettate tutte le limitazioni contenute nella norma d'ambito (es: superficie minima alloggi, numero massimo alloggi ecc.) e nella disciplina delle singole classificazioni degli edifici
NUCLEI RURALI	All'interno del volume esistente è possibile aumentare la SU/SA	Vanno rispettate tutte le limitazioni contenute nella norma d'ambito
TERRITORIO RURALE (AVN, ARP, AVP, AAP)	Edifici abitativi: all'interno del volume esistente è possibile aumentare la SU/SA	Vanno rispettate tutte le limitazioni contenute nella norma d'ambito (es: superficie minima alloggi)
	Edifici con funzione agricola La fattibilità è subordinata al rispetto delle specifiche disposizioni di RUE (rif. disciplina interventi per usi d1, a3, ecc.)	Vanno rispettate tutte le limitazioni contenute nella norma d'ambito

## 4.2 ESEMPI APPLICATIVI

### RECUPERO DI UN SOTTOTETTO

Una casistica di manutenzione straordinaria è quella del recupero di sottotetti esistenti.

#### **Es.1 - Sottotetto che è collegato all'U.I. sottostante da una botola con scala retrattile, chiaramente individuata nello stato legittimo.**

La superficie del sottotetto (utile o accessoria a seconda delle caratteristiche) è dunque già legittima. Se si vuole realizzare una scala al posto della botola e l'intervento non ha carattere strutturale in funzione delle dimensioni del foro del solaio e della tipologia di scala che si pone in opera, si tratta di manutenzione straordinaria realizzabile tramite CIL, altrimenti tramite SCIA. Non essendoci nessuna variazione dei parametri urbanistici non occorre effettuare alcuna verifica in qualsiasi ambito si trovi.

*N.B. Per rientrare nella casistica di cui all'esempio 1 il collegamento (foro, botola, porta, ecc.) deve essere chiaramente rilevabile negli elaborati grafici dello stato legittimo (piante e/o sezioni).*

#### **Es.2 - Sottotetto che non è direttamente collegato all'U.I. sottostante.**

Se si vuole realizzare una scala di collegamento con l' U.I. sottostante per incrementarne la superficie, occorre verificare in quale casistica della soprastante tabella alla voce "possibilità di aumentare la superficie" si ricade.

Ad esempio, se si ha un'unità immobiliare residenziale in AUC.5, all'interno del volume esistente è possibile aumentare la SU/SA senza ulteriori limitazioni. In questo caso sulla superficie che viene resa calpestabile vanno pagati gli oneri di urbanizzazione; poiché questi si pagano solo sulla superficie utile abitabile come definita dall'art 3 D.M. 10-05-1977 n. 801, se il sottotetto è destinato a "cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche e altri locali a stretto servizio residenziale" non vi sono da pagare oneri, se invece è destinato ad esempio a *camera* questi si pagano.

**Le stesse disposizioni applicative sopra riportate per la casistica dei sottotetti, trovano medesima applicazione anche per il recupero di altri vani all'interno dei volumi esistenti degli edifici.**

## 5. NORMATIVA SOVRAORDINATA DI RIFERIMENTO

Con l'entrata in vigore della D.G.R. n. 994/2014 sono stati eliminati i requisiti cogenti e le definizioni contenute nei Regolamenti Urbanistico Edilizi comunali, pertanto gli interventi edilizi sono soggetti al rispetto della disciplina statale.

### **Requisiti Igienico-Sanitari**

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che danno luogo a trasformazioni, incrementi di superficie e/o di carico urbanistico, sono soggetti al rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 05/07/1975 (destinazione residenziale) e al D.Lgs. n. 81/2008 (destinazioni produttive) in relazione all'uso finale.

Ad esempio nel caso dell'Es. 2 di cui sopra (p.to 4.2) un locale nel sottotetto alto 2,40 mt potrà avere solo destinazione secondaria mentre per realizzare una destinazione principale quale *camera* occorrerà almeno un'altezza di 2,70 mt.

### **Parametri Urbanistico-Edilizi**

Ai fini del rispetto della disciplina edilizia, l'attuazione di opere deve essere effettuata secondo le definizioni e i parametri unificati contenuti nella D.A.L. dell'Emilia Romagna n. 279/2010.