



ORIGINALE  
PER UFFICIO

Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e  
Gestione Territoriale  
Settore Sportello Unico per l'Edilizia

Via Rosaspina n.21 - 47923 Rimini  
Tel.:0541-704994  
<http://www.comune.rimini.it>

C.F.-P.I. 00304260409

Prot.n. 205949

Rimini, li 30 SET. 2015

A: Tecnici Istruttori SUE  
- sede -

e p.c. a: Direttore Pianificazione e Gestione Territoriale  
- sede -



e p.c. a: Ordini e Collegi delle Professioni Tecniche della  
Provincia di Rimini

**Oggetto:** Chiarimenti applicativi della nota prot. 115306 del 28/05/2015 avente oggetto "Ristrutturazione edilizia: disposizioni applicative"

Considerato che a seguito della disposizione in oggetto, sono emersi dubbi applicativi, in particolare riguardanti gli interventi di ristrutturazione edilizia in sanatoria nonché le zone di RUE denominate Auc. T2 in riferimento al seguente punto:

- *In sintonia con i nuovi obiettivi del legislatore mirati ad incentivare il recupero del patrimonio edilizio, si dispone inoltre che la Sc di progetto potrà essere realizzata indipendentemente dal rispetto della Sc consentita dalle norme d'ambito, nei fabbricati o porzioni di fabbricati sussistenti alla data del 29/03/2011 (adozione del RUE), o per i quali sia stata comunicata la fine lavori entro tale data, mentre nei restanti fabbricati, o porzioni di fabbricati, l'eventuale incremento di Sc dovrà rispettare il limite massimo ammesso dalle norme d'ambito in cui ricadono, poiché in tali casi l'intervento non può configurarsi finalizzato alle motivazioni in premessa.*

Visto l'art. 17 della L.R. 23/2004 che consente di sanare interventi conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente, sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda;

Visto l'art. 4.2.9 del RUE – Sub ambiti Auc.T2, riguardante "ambiti consolidati eterogenei della fascia più prossima al mare e con più intensa presenza di strutture ricettive", per i quali gli obiettivi di piano sono di "consolidare e qualificare l'offerta delle attività ricettive e dei servizi al turismo; consentire l'ammodernamento funzionale degli edifici limitatamente ad interventi conservativi; non incrementare la presenza di residenza", ove sono previsti anche interventi di Ristrutturazione Edilizia, nonché cambi d'uso a condizione che non vi sia incremento della SC a destinazione residenziale, consentendo che la SC di tutte le altre destinazioni ammissibili, o comunque legittimamente in essere, può essere incrementata a riduzione della destinazione residenziale;

Considerato che nella suddetta zona ricadono anche fabbricati a destinazione esclusivamente residenziale, per i quali una interpretazione restrittiva del limite di non incremento della SC residenziale nell'ambito di un intervento di Ristrutturazione Edilizia, pur senza incremento di volume e cambi di destinazione d'uso, determinerebbe una illegittima restrizione alla tipologia di intervento come definita dall'art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001, anche in virtù di quanto precisato con la suddetta nota 115306/2015 ove si chiarisce che negli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio esistenti la Sc di progetto potrà essere realizzata indipendentemente dal rispetto della Sc consentita dalle norme d'ambito;

Ritenuto pertanto evidente, che tale limitazione di incremento della Sc residenziale, in caso di ristrutturazione edilizia, non possa che ritenersi applicabile ai soli casi di cambio di destinazione d'uso che determinino incremento di Sc residenziale a scapito di Sc non residenziale;

RIMINI

Rilevato inoltre che, la LR 11 del 06/04/1998 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti", consente il recupero dei sottotetti esistenti alla data del 31/12/2013 nei fabbricati iscritti al catasto e destinati a residenza per almeno il 25 per cento della superficie utile collocati nel territorio urbanizzato o urbanizzabile;

Vista la disposizione prot. 115295 del 28/05/2015 avente ad oggetto "L.R. n° 11/98 recupero sottotetti a fini abitativi" con la quale si dispone che "i contenuti dell'art. 2, commi 2 e 2bis, trovano diretta ed immediata applicazione, superando eventuali prescrizioni stabilite dalla norma locale (compreso le modalità di intervento), fatto salvo il rispetto di vincoli cogenti, nonché la conformità alle distanze e alle altezze previste laddove si rendesse necessaria la realizzazione di abbaini";

Ritenuto necessario disporre chiarimenti applicativi univoci al fine di consentire l'istruttoria e la verifica delle pratiche edilizie, per le motivazioni in premessa

#### SI DISPONE

- Ai fini della valutazione di conformità alla disciplina urbanistica edilizia vigente, per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia in sanatoria trova applicazione quanto disposto nella nota prot. 115306/2015, in tutti i casi comunque, i fabbricati non devono essere stati soggetti ad interventi successivi al 29/03/2011, eccedenti la Ristrutturazione Edilizia, per i quali si è resa necessaria la verifica della capacità edificatoria
- Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia nei Sub ambiti Auc. T2 di RUE, ove non vi sia cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, trova applicazione quanto disposto nella nota prot. 115306/2015
- In entrambi i suddetti casi gli interventi di ristrutturazione edilizia possono associarsi ad interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti previsti dalla LR 11/98

Il Dirigente del Settore Sportello  
Unico per l'Edilizia  
Ing. Stefano Rastelli

