



Comune di Rimini

Sportello per l'Edilizia Residenziale e Produttiva
Ufficio del Dirigente

Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini
Tel. 0541 704885
URL: <http://www.comune.rimini.it>
c.f.-p.iva 00304260409

Protocollo e data a piè pagina

- All' Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini
ordine.rimini@ingpec.eu
- All' Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini
oappc.rimini@archiworldpec.it
- All' Ordine dei Geometri della Provincia di Rimini
collegio.rimini@geopec.it
- All' Ordine dei Geologi Regione Emilia-Romagna
oger@pec.geologiemiliaromagna.it
- Al Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali
Laureati
collegiodirimini@pec.cnpi.it
- Alla Federazione Regionale dei Dottori Agronomi e dei
Dottori Forestali dell'Emilia-Romagna
protocollo.odaf.forli-cesena-rimini@conafpec.it
- Al Dirigente
Sett. Facility Management
Ing. Chiara Fravisini
- Al Personale SUE
- e, p. c.** All' Assessore alla Mobilità, Programmazione e
Gestione del Territorio, Demanio
Dott.ssa Roberta Frisoni

Oggetto: Recupero sottotetti. Disposizione di servizio.

In relazione alla disciplina introdotta dalla L.R. n° 11/98 modificata con L.R. n° 5/14, circa le possibilità di riqualificazione e recupero di sottotetti a fini abitativi, sono state segnalate alcune problematiche in relazione alla peculiare condizione di specifiche situazioni che hanno imposto un'analisi più approfondita per determinarne, oltre all'ammissibilità, anche e soprattutto i risvolti economici che comportano.

E' di tutta evidenza infatti che la situazione canonica pensata dal legislatore regionale, sottotetto accessorio già abitativo da adibirsi a locali principali di abitazione così come previsto dall'art. 2 della legge (da integrarsi con l'art. 122 del RUE vigente), impone spesso uno sforzo interpretativo in presenza di casi nei quali l'oggetto della riqualificazione si sostanzia ad esempio in un sottotetto non pienamente conforme alla norma igienico-sanitaria, ma che si sia avvalso della legittimazione edilizia ad appartamento attraverso il condono edilizio; oppure quando i locali in esame siano non già di residenza, ma ad esempio di uffici...



Comune di Rimini

Sportello per l'Edilizia Residenziale e Produttiva
Ufficio del Dirigente

Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini
Tel. 0541 704885
URL: <http://www.comune.rimini.it>
c.f.-p.iva 00304260409

In estrema sintesi, tenuto conto che il contenuto dell'art. 3 della norma ricomprende esplicitamente tale recupero nell'ambito della ristrutturazione edilizia con aumento di carico urbanistico, fermo restando il rispetto del disposto regionale circa l'intervento di ristrutturazione, sorge invece il caso di valutare quando ricorra il requisito di maggior carico urbanistico allo scopo, laddove possibile, di consentire tale recupero evitando un eccessivo aggravio in termini di spesa da parte del soggetto attuatore, dato atto che la presenza dell'aumentato C.U. si traduce in un maggior importo della tariffa di ristrutturazione nonché nel doveroso reperimento/monetizzazione degli standards previsti dal citato art. 3.

In virtù di quanto sopra pertanto, senza soffermarsi sull'estrema varietà di casi possibili, pare opportuno individuare i "punti guida" che consentano immediatamente, al professionista e agli operatori interni, di valutare l'aumento o meno del carico urbanistico e conseguentemente l'esatta onerosità dell'intervento.

Come noto, l'art. 30 della L.R. n° 15/13 sostanzia l'aumento del carico urbanistico in presenza di tre fattori: aumento di SU, aumento di unità immobiliari e cambio di destinazione qualora comporti maggiori dotazioni territoriali fissate dallo strumento urbanistico.

Dato atto della pacifica evidenza in caso di aumento di unità immobiliari, nonché di aumento di dotazioni in presenza di mutamento di destinazione (facilmente ravvisabile dalla lettura del comma 4, art. 37 del RUE), resta da approfondire maggiormente quando ricorra l'aumento di SU, poiché basato sulla valutazione di quali parti del sottotetto costituiscano già SU al momento della presentazione del titolo abilitativo.

Anticipando alcuni aspetti della variante al RUE di prossima adozione (ricompresi all'art. 17-bis), pare in ogni caso già applicabile, poiché non in contrasto con l'attuale quadro normativo, la seguente tabella formulata sulla base della casistica individuata dagli uffici:

Sottotetti:

sottotetti accessibili da spazi comuni:

- vani conformi ai requisiti igienico-sanitari relativi ai vani principali ----- SU
- vani espressamente rilasciati con titoli come vani principali-----SU
- vani individuati come principali in un titolo edilizio, per il quale sia stato prodotto nulla osta USL -----SU
- in tutti gli altri casi, con altezza utile a partire da ml. 1,80-----SA

sottotetti accessibili da unità immobiliari:

- come nei primi tre casi di sottotetti accessibili da spazi comuni ----- SU
- vani realizzati ai sensi della L.R. n°5/14 e s.m.i. -----SU
- vani con altezza utile pari ad almeno ml. 2,40-----SU
- in tutti gli altri casi, con altezza utile a partire da ml. 1,80 -----SA

In conclusione si dispone pertanto, che all'intervento di ristrutturazione edilizia per recupero di sottotetti ad uso abitativo (il cui compendio di interventi andrà individuato nell'applicazione congiunta dell'art. 2 della L.R. n° 5/14 e dell'art. 122 del RUE vigente), si applicherà la tariffa corrispondente al maggior carico urbanistico – nonché l'obbligo di reperimento/monetizzazione delle dotazioni previste ai sensi dell'art. 3 della legge - se tale intervento determinerà l'aumento di uno o più dei seguenti parametri:

- aumento di unità immobiliari;
- aumento di SU ai sensi della tabella precedente;
- aumento di dotazioni ai sensi dell'art. 37 del RUE in caso di mutamento di destinazione.



Comune di Rimini

Sportello per l'Edilizia Residenziale e Produttiva
Ufficio del Dirigente

Via Rosaspina n.21- 47923 Rimini
Tel. 0541 704885
URL: <http://www.comune.rimini.it>
c.f.-p.iva 00304260409

Negli altri casi si ravviserà un intervento di ristrutturazione con tariffe ridotte in quanto senza aumento di carico urbanistico, e conseguentemente senza obbligo di reperimento/monetizzazione di dotazioni territoriali.

Si invia la presente anche all'Ing. Chiara Fravisini per le valutazioni di competenza in materia sismica.

Si provvederà a dare pubblicità alla presente attraverso gli opportuni siti web.

Cordiali saluti.

Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia
Ing. Carlo Mario Piacquadio
(Documento firmato digitalmente)