

x Consiglio



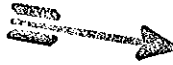
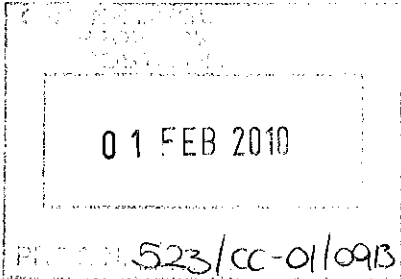
Comune di Rimini

Direzione Pianificazione e Gestione Territoriale
Sportello unico per l'Edilizia
Ufficio Dirigente

Via Rosaspina, 21 - 47900 Rimini
tel. 0541 704851 - fax 0541 704810
www.comune.rimini.it
e-mail@comune.rimini.it
c.f.-p.iva 00304260409

Prot. 5044

Rimini, 14/01/2010



All'Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Rimini
C.so d'Augusto n. ~~108~~ 213
47900 Rimini

All'Ordine degli Architetti
della Provincia di Rimini
Via Soardi n. 18
47900 Rimini

al Collegio dei Geometri
della Provincia di Rimini
C.so d'Augusto n. 97
47900 Rimini

Al Collegio dei Periti Industriali
della Provincia di Rimini
via Secchiano n. 1
47900 Rimini

All'Ordine dei Geologi
dell'Emilia Romagna
Via Guerrazzi n. 6
40125 Bologna

All'Ordine degli Agronomi Forestali
di Forlì, Cesena, Rimini
Via Emilia Ponente 2619
Diegaro di Cesena

CONSIGLIO
DEL 02.02.10

Oggetto: **trasmissione disposizione di servizio art. 9 D.M. 1444/1968**

Si trasmette in allegato alla presente la disposizione di servizio relativa all'applicazione dell'art 9 del D.M. 1444/1968 per la sua divulgazione ai Vs. iscritti.

Distinamente

Il Dirigente dello Sportello

Unico per l'Edilizia

Dott.ssa Usins Marcantoni

Il Direttore

Pianificazione e Gestione Territoriale

Arch. Alberto Baffari

Prot. n. 198286
Rimini, 24/12/2009

→ Al personale dipendente dello S.U.E.
e.p.c. All'Assessore Antonio Gamberini
Al Direttore Generale Dott. Laura Chiodarelli
Loro Sedi

Oggetto: DISPOSIZIONE DI SERVIZIO - all'art. 9 del D.M.1444/1968

Come noto, la disposizione di cui all'art. 9 del D.M.1444/1968, - *Limiti di distanza tra fabbricati* - richiamata dall'art.15 bis delle N.T.A del PRG, ha carattere assoluto ed inderogabile, risultante da fonte normativa statale sovraordinata rispetto agli strumenti urbanistici locali, stante la sua funzionalizzazione ad evitare la creazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico sanitario.

Presupposto per l'applicazione della citata normativa è la realizzazione di interventi di nuova costruzione, per la cui definizione occorre far riferimento a quanto statuito dall'art. 3 comma 1° lett. e) D.P.R. 380/01, riproposto dalla lett.g) dell'allegato unico alla L.R. 31/02 "Definizione degli interventi edilizi".

Il medesimo art. 3, strutturato secondo un ordine crescente degli interventi, alla lett.d) disciplina gli interventi di **ristrutturazione edilizia** e ne stabilisce i limiti. La successiva lett.e) definisce gli interventi di **nuova costruzione**, in modo residuale, indicandoli come interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Per comprendere quali siano gli altri interventi che costituiscono trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, rispetto alle categorie definite e richiamate dalla lett. e) del citato art.3, occorre dar lettura al successivo art. 10 DPR. 380/01. Infatti, quivi rientrano, si legga la lett.c), "gli interventi di ristrutturazione edilizia... che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici". Intervento, questo, diverso rispetto alla ristrutturazione disciplinata dalla lett.d) dell'art.3 D.P.R. 380/01 e dalla lett.f) dell'all. L.R. 31/02.

Pertanto dalla lettura sistematica del D.P.R. 380/01, fatta propria nelle definizioni date dalla L.R. 31/02, è di tutta evidenza che gli interventi di ristrutturazione che si associano a modifiche del volume, della sagoma e delle superfici appartengono al genus della nuova costruzione.

D'altra parte il concetto di ristrutturazione edilizia, non solo sul piano del diritto positivo, ma anche sotto il profilo giurisprudenziale rientra tra gli interventi di recupero e miglioramento del patrimonio edilizio esistente. Come tale, limite inderogabile perché si possa parlare di ristrutturazione, è che i lavori mantengano inalterate le componenti essenziali dell'edificio esistente, ovvero la ricostruzione di un fabbricato identico quanto a sagoma, volumi e area di sedime a quello esistente.

Ciò posto occorre considerare che il P.R.G. vigente all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione, definisce il concetto di **ricostruzione**, che tuttavia, è del tutto estraneo al contesto del D.P.R. 380/01, dovendo pertanto ricondurre lo stesso nell'alveo della cogente normativa statale.

Rilevato che la definizione degli interventi edilizi come statuite dal DPR 380/01, ai sensi del secondo comma del medesimo articolo 3, **prevalgono** sulle disposizioni degli Strumenti Urbanistici Generali e dei Regolamenti Edilizi, se ne deduce che:

- La ricostruzione attuata con demolizione e ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente per sagoma, volume e area di sedime rientra nell'ambito della ristrutturazione edilizia;
- La ricostruzione attuata al di fuori dei limiti sopra indicati rientra nell'ambito della nuova costruzione, e come tale soggiace al rispetto della distanza minima fra fabbricati disciplinata dall'art. 9 del D.M. 1444/1968

Considerato che:

- sono stati proposti interventi di ristrutturazione con ampliamenti e sopraelevazioni, con progettazione di interrati estesi anche oltre il sedime dell'esistente, sul presupposto del mantenimento di porzioni di murature perimetrali prevalentemente in coincidenza di pareti esistenti non a norma con i distacchi;
- nella maggior parte dei casi, in corso d'opera i muri previsti in mantenimento vengono di fatto demoliti, o per ottimizzare l'intervento sull'edificio o per fatti accidentali, in quest'ultima ipotesi esponendo il cantiere a reali rischi sotto il profilo della sicurezza e pericolo per le maestranze;
- le componenti essenziali dell'edificio preesistente, qualora siano venute meno anche per evento naturale (es. crolli involontari o accidentali) non sono più ripristinabili per fusione di fatto avvenuta a seguito di aumenti di volumetrie e superfici;

Per quanto sopra è necessaria una corretta qualificazione dell'intervento edilizio per cui viene richiesto idoneo titolo abilitativo e una applicazione rigorosa della norma, pertanto:

SI DISPONE

Nell'indagine istruttoria della domanda di titolo abilitativo, si dovrà fare riferimento alla globalità dell'intervento richiesto, al fine di verificare se l'edificio sia oggettivamente diverso dal preesistente, senza che possano avere rilievo le c.d. "preesistenze vincolanti" (mantenimento dei soli muri perimetrali) e/o inglobamenti di una qualche parte delle vecchie murature;

1. Sia qualificata come ristrutturazione edilizia (lettera f) dell'allegato unico L.R. 31/02) la ricostruzione, che abbia quale prodotto finale un fabbricato identico a quello preesistente per sagoma, volume e area di sedime;
2. Sia qualificata come nuova costruzione la ricostruzione attuata al di fuori dei limiti sopra indicati e come tale sottoposta al rispetto delle distanze fra fabbricati di cui al D.M. 1444/68 in ossequio al richiamo dell'art. 15 bis delle NTA del vigente PRG.
3. Sia qualificata come nuova costruzione, la realizzazione di intervento edilizio complesso che comprenda la ristrutturazione dell'esistente, con ampliamento e/o sopraelevazione e/o creazione di interrato. L'intero intervento sostanziandosi in una radicale trasformazione planovolumetrica rispetto all'esistente deve essere assoggettato ai limiti del D.M. 1444/68.

Altro profilo riguarda la realizzazione di solai inclinati a copertura degli edifici esistenti (tetti). Riferendosi la norma del D.M. 1444/68 alla pareti che, nella terminologia tecnica, è d'uso identificare in paramenti murari verticali, si ritiene che il tetto di copertura, qualora svolga esclusivamente le funzioni di intercapedine di protezione del fabbricato sottostante, e non comporti innalzamento delle murature verticali e/o la sopraelevazione del piano (c.d. tetto a mansarda), costituendo fattispecie diversa dalle pareti finestrate contemplate dall'art. 9 del D.M.1444/1968 non rientra nei limiti ivi statuiti.

IL DIRIGENTE
Dott. Ombra Marcantoni

IL DIRETTORE
Arch. Fattori Alberto