

ADDIZIONE FUNZIONALE

L'attuale limitazione del 20% del volume contenuta nella definizione normativa di *addizione funzionale* è stata introdotta dalla Legge regionale 40/2011 che ha dato attuazione alle norme incentivanti derivanti dall'art.5 del DL 70/2011, cosiddetto *decreto competitività convertito* con L. 106/2011.

L'art 5 L 106/2011 cita:

...Al fine di incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente nonché di promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili, le Regioni approvano entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto specifiche leggi per incentivare tali azioni anche con interventi di demolizione e ricostruzione che prevedano:

- a) il riconoscimento di una volumetria aggiuntiva rispetto a quella preesistente come misura premiale;*
- b) la delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse;*
- c) l'ammissibilità delle modifiche di destinazione d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;*
- d) le modifiche della sagoma necessarie per l'armonizzazione architettonica con gli organismi edilizi esistenti.....*

*... sono immediatamente applicabili alle Regioni a statuto ordinario che non hanno provveduto all'approvazione delle specifiche leggi regionali. Fino alla approvazione di tali leggi, la volumetria aggiuntiva da riconoscere quale misura premiale, ai sensi del comma 9 lettera a), è **realizzata in misura non superiore complessivamente al venti per cento del volume dell'edificio se destinato ad uso residenziale**, o al dieci per cento della superficie coperta per gli edifici adibiti ad uso diverso. Le volumetrie e le superfici di riferimento sono calcolate, rispettivamente, sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti ed asseverate dal tecnico abilitato in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo previsto...*

La LR 40/2011 ha riformato così l'art 79 della LR 1/2005:

modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, **nel limite del 20 per cento del volume esistente**. Non sono computate, ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, le addizioni funzionali consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come definito dall'articolo 55, comma 2, lettera b);

Prima della LR 40/2011

Si richiama l' art 3 della LR 52/1999 per evidenziare che non vi erano riferimenti alla volumetria dell'edificio né limitazioni percentuali

...d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti urbanistici comunali, nonché nella stessa collocazione(36) e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;(37)

*3) le **addizioni funzionali** di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non si configurino come nuovi organismi edilizi, ivi compreso le pertinenze, e limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nonché il rialzamento del sottotetto, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; sono compresi in tale fattispecie gli ampliamenti *una tantum* di cui all'articolo 5, comma 3, della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64 (Disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone con prevalente funzione agricola), modificata con legge regionale 4 aprile 1997, n. 25;....*

E' necessario inoltre richiamare la definizione dell' **art.3 DPR 380/2001** al fine di evidenziare la mancanza di una disciplina riferita all'addizione funzionale come intervento di ristrutturazione edilizia:

*.....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 anche quelli consistenti **nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma** di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;.....*

nonché la portata dei principi stabiliti con la **sentenza Corte Costituzionale n. 309/2011** riguardo ai rapporti tra norme statali e regionali al fine di evidenziare che la disciplina dell'addizione funzionale non discende da una norma edilizia, ma dalla norma speciale avente finalità diverse:

...Con riguardo alla normativa statale, il giudice a quo sostiene che l'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001, recante la definizione degli interventi edilizi, costituisce un principio fondamentale non derogabile dal legislatore regionale. Ciò emergerebbe sia dalla rubrica di tale articolo («Definizione degli interventi edilizi»), sia dalla sua collocazione nel titolo I della parte I del testo unico, dedicata alle «Disposizioni generali». Inoltre, la natura di principio fondamentale dell'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001 discenderebbe dall'impianto complessivo del testo unico sull'edilizia e dal rilievo che in esso assumono le definizioni degli interventi, nonché dalla sua prevalenza rispetto alle eventuali diverse disposizioni contenute negli strumenti urbanistici generali e nei regolamenti edilizi....

Quindi

il Dpr 380/2001, nella definizione di ristrutturazione edilizia, menzionando i parametri quali volume e sagoma, stabilisce un principio per cui tali parametri dovrebbero essere intesi come oggettivi e non soggetti ai criteri di calcolo stabiliti nelle norme regolamentari e urbanistiche dei singoli Comuni, costituendo tale definizione *principio fondamentale non derogabile dal legislatore regionale*, come enunciato dalla richiamata sentenza della Corte Costituzionale n. 309/2011.

Per cui nel periodo dell'art. 79 comma 3 LR 1/2005 *“modifiche alla **sagoma** finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20 per cento del **volume esistente**”* si intende:

con il termine **sagoma**:

In mancanza di una definizione normativa, per unanime giurisprudenza si intende per sagoma *“la conformazione planovolumetrica della costruzione ed il suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale”*, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti (cfr. Cass. sez. III, 23.04.2004, n. 19034)- e a volumetria;

si ritiene comunque più esaustiva la definizione contenuta nel vigente regolamento edilizio all'art.1 bis, definizione analoga è contenuta nella proposta adi regolamento per l'unificazione a livello regionale delle definizioni tecniche dei parametri urbanistici ed edilizia, ai sensi dell'art 144 della LR 1/2005:

figura solida che delimita l'ingombro volumetrico della costruzione, edificio o manufatto, escluse eventuali porzioni interrata. Essa è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, e comunque coincidente con la superficie coperta dell'edificio. Non concorrono alla determinazione della sagoma:

a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza. Relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrata;

b) i balconi, gli aggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo

comunque denominate;

con il termine **volume esistente:**

secondo le sentenze del Consiglio di Stato per volume si intende: ai fini del computo della volumetria del fabbricato è computabile il volume che superi il piano di campagna o quello che sopravanza lo sbancamento del livello zero, non già la cubatura sottostante, come deve essere considerato il piano seminterrato

quindi, ai fini dell'applicazione della norma sulla addizione funzionale:

l'ingombro volumetrico riferibile alla sagoma e non la definizione riportata nelle NTA che definisce il volume massimo costruibile

I