

Codice regionale dell'edilizia.

Art. 4

(Definizioni degli interventi edilizi)

1. Ai fini della presente legge gli interventi aventi rilevanza urbanistica e edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedificato o sul patrimonio edilizio esistente riconducibili alle seguenti categorie:

a) nuova costruzione: interventi rivolti alla trasformazione edilizia e infrastrutturale di aree libere attuata con qualsiasi metodo costruttivo; sono considerati tali, salva diversa disposizione della legge:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati;

2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

5) l'installazione permanente su suolo inedificato di manufatti, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività ricettiva-turistica dallo strumento urbanistico comunale;

6) la realizzazione di manufatti pertinenziali di edifici esistenti che le norme tecniche dello strumento urbanistico comunale, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale, paesaggistico e storico-culturale delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali o la realizzazione di impianti per

attività produttive all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato, realizzati all'esterno delle zone destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico comunale;

b) ampliamento: interventi rivolti, anche mediante l'uso di strutture componibili o prefabbricate, alla creazione di nuovi spazi in termini di volume o di superficie, ottenuti con l'aumento delle dimensioni e della sagoma delle costruzioni esistenti; tali interventi possono essere attuati contestualmente a interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera c), fermo restando che le prescrizioni previste per le nuove costruzioni dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati si applicano esclusivamente alle parti dell'immobile oggetto di effettivo incremento dimensionale e non possono essere derogati gli indici e i parametri massimi previsti dagli strumenti urbanistici per l'area oggetto di intervento, se non nelle ipotesi derogatorie di cui alla presente legge ed entro i limiti ivi previsti;

c) ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi esistenti mediante un insieme sistematico di opere che può portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente o dai precedenti; gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:

1) l'inserimento, la modifica, il ripristino o l'eliminazione di elementi costitutivi dell'edificio e degli impianti dell'edificio stesso;

2) la modifica o la riorganizzazione della struttura e della distribuzione dell'edificio anche sotto gli aspetti tipologico-architettonici, della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari esistenti;

3) salvo quanto disposto ai punti 4) e 5), la demolizione, totale o parziale, e la ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità e di quella sulla prevenzione incendi, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. È altresì ricompresa la demolizione di edifici a destinazione residenziale, ricadenti nelle aree dichiarate ad alta pericolosità idraulica e idrogeologica dagli strumenti di pianificazione vigenti, con successiva ricostruzione in altra zona territoriale omogenea a destinazione residenziale ricadente nello stesso Comune. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti,

attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Tali interventi possono prevedere, altresì, riduzioni e incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana come definiti a livello comunale, nelle more di apposita legislazione regionale. In tali interventi possono essere mantenute o aumentate le distanze preesistenti, anche se inferiori alla distanza minima prevista dagli strumenti urbanistici comunali, purché nel rispetto del Codice civile. Gli incrementi volumetrici possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti;

4) gli interventi di demolizione e ricostruzione, nonché quelli di ricostruzione o ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attuati nelle zone omogenee A e B0 come individuate dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, o su singoli edifici o aree a esse equiparati per motivi paesaggistici o storico-culturali, ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria, fatte salve le previsioni legislative e le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti, dei regolamenti edilizi e dei pareri degli enti preposti alla tutela;

5) gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti attuati sugli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137), soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria, fatte salve le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica adeguati o conformati al Piano paesaggistico regionale e i pareri degli enti preposti alla tutela;

d) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico ed edilizio preesistente attraverso un insieme sistematico di interventi comunque preordinati al recupero urbanistico di una struttura insediativa;

e) trasformazione territoriale: interventi diretti a produrre effetti sull'equilibrio ambientale pur non rientrando negli interventi edili tradizionali, volti principalmente:

1) allo sbancamento, al terrazzamento e al riporto di parti di territorio non strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e alle pratiche agro-silvo-

pastorali;

- 2)** alla realizzazione di serre permanenti, intese come impianto che realizzi un ambiente artificiale che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo, dotate di murature o con coperture o chiusure laterali fisse;
- 3)** a intervenire sui corsi d'acqua e sulle aree boscate e non riconducibili agli interventi di difesa idrogeologica previsti dalle leggi regionali di settore.

(6)(7)(13)

2. Ai fini della presente legge gli interventi non aventi rilevanza urbanistica ma solo rilevanza edilizia comprendono tutte le opere eseguite su terreno inedito o sul patrimonio edilizio esistente. Tali interventi sono riconducibili alle seguenti categorie:

a) manutenzione ordinaria, consistenti in:

- 1)** riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture, infissi, serramenti e parti non strutturali degli edifici o delle unità immobiliari e delle aree di pertinenza, ivi compresi l'eliminazione, lo spostamento e la realizzazione di aperture e pareti divisorie interne che non costituiscano elementi costitutivi dell'edificio e sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, che non comportino aumento del numero delle unità immobiliari o che implicino incremento degli standard urbanistici;
- 2)** opere necessarie a integrare o mantenere in efficienza i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici esistenti, nonché l'installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento e la messa a norma di punti di ricarica per veicoli elettrici;
- 2 bis)** installazione, con qualunque modalità, di impianti solari fotovoltaici o termici sugli edifici o unità immobiliari ovvero su strutture o manufatti fuori terra diversi dagli edifici o unità immobiliari, anche se di natura pertinenziale, compresa la realizzazione delle opere funzionali alla connessione alla rete elettrica di tali installazioni; sono altresì compresi gli eventuali potenziamenti o adeguamenti della rete esterni alle aree dei medesimi edifici o unità immobiliari ovvero delle strutture e manufatti fuori terra diversi, anche se pertinenziali;
- 3)** attività destinate al controllo delle condizioni del patrimonio edilizio e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale delle sue parti, nonché tutti gli

altri interventi sul patrimonio edilizio e sulle aree di pertinenza espressamente definiti di manutenzione ordinaria dalle leggi di settore;

b) manutenzione straordinaria: consistenti in tutte le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici, nelle opere per lo spostamento, l'apertura o la soppressione di fori esterni, nonché per realizzare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, a eccezione di quanto previsto alla lettera a) e sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico; 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; configurano altresì interventi di manutenzione straordinaria le conversioni di superfici accessorie in superfici utili in edifici o unità immobiliari esistenti, con o senza opere;

c) restauro e risanamento conservativo: rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nonché l'aumento delle unità immobiliari a seguito di frazionamento senza modifiche alla sagoma, fatto salvo il reperimento degli standard urbanistici se espressamente previsti per la tipologia di intervento ovvero per la specifica area individuata dallo strumento urbanistico; rientrano in tale categoria gli interventi di conservazione tipologica individuati dagli strumenti urbanistici comunali; resta ferma la definizione di restauro prevista dalle leggi statali in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio relativamente agli interventi da eseguirsi su beni vincolati;

d) attività edilizia libera: l'insieme di opere di tipo manutentivo o di nuova realizzazione espressamente individuate dalla legge e dalla cui esecuzione non dipendono alterazioni rilevanti dei luoghi o del patrimonio edilizio, e che come tali non necessitano di preventivo controllo tecnico-amministrativo, fatto salvo il rispetto degli eventuali atti autorizzativi previsti dalle leggi in materia di tutela dei beni culturali e del paesaggio, di tutela ambientale e le prescrizioni delle altre leggi di settore aventi

incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, con particolare riferimento alle norme in materia di sicurezza statica, antisismica, antincendio, sicurezza stradale, sicurezza cantieri e impianti, nonché le norme in materia igienico-sanitaria, in materia di barriere architettoniche, di accatastamento e di intavolazione.

(1)(2)(3)(4)(5)(8)(9)(10)(11)(12)(14)

Note:

- 1** Parole aggiunte alla lettera b) del comma 2 da art. 70, comma 1, lettera a), L. R. 17/2010
- 2** Lettera b) del comma 2 sostituita da art. 4, comma 3, L. R. 5/2013
- 3** Parole soppresse al comma 2 da art. 2, comma 3, L. R. 13/2014
- 4** Parole aggiunte alla lettera c) del comma 2 da art. 2, comma 4, L. R. 13/2014
- 5** Parole soppresse alla lettera b) del comma 2 da art. 4, comma 53, lettera a), L. R. 20/2015
- 6** Parole aggiunte alla lettera b) del comma 1 da art. 107, comma 1, lettera a), L. R. 6/2021
- 7** Lettera c) del comma 1 sostituita da art. 107, comma 1, lettera b), L. R. 6/2021
- 8** Parole aggiunte al numero 2) della lettera a) del comma 2 da art. 107, comma 1, lettera c), L. R. 6/2021
- 9** Parole sostituite alla lettera b) del comma 2 da art. 107, comma 1, lettera d), L. R. 6/2021
- 10** Numero 2 bis) della lettera a) del comma 2 aggiunto da art. 83, comma 1, lettera a), L. R. 8/2022
- 11** Parole aggiunte alla lettera b) del comma 2 da art. 83, comma 1, lettera b), L. R. 8/2022
- 12** Parole aggiunte al numero 2 bis) della lettera a) del comma 2 da art. 5, comma 2, lettera a), L. R. 21/2022 , con effetto dal 1/1/2023.

13 Parole aggiunte al numero 3) della lettera c) del comma 1 da art. 40, comma 2, lettera a), L. R. 10/2023

14 Parole aggiunte alla lettera b) del comma 2 da art. 40, comma 2, lettera b), L. R. 10/2023