

**COMUNE DI TERNI
DIREZIONE URBANISTICA
EDILIZIA**



Corso del Popolo 30
05100 Terni

Al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Terni
Via Guglielmi 29
05100 TERNI
collegio.terni@geopec.it

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Terni
Piazza S. Giovanni Decollato 1
05100 TERNI
oappcterni.terni@archiworldperc.it

All’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni
P.zza Ridolfi 4/7
05100 TERNI
collegio.terni@geopec.it

E p.c.
Alla Regione Umbria
Servizio Urbanistica Espropriazioni
Piazza Partigiani 1 06100 PERUGIA
direzionearmiente.regione@postacert.umbria.it

OGGETTO: Ristrutturazione edilizia per chiusura portici e logge.

Rilevato che in data 10/01/2019, con nota prot. 4669, la Regione Umbria forniva chiarimenti a richiesta di questo Comune circa la corretta applicazione delle stesse disposizioni regionali in tema di qualificazione di interventi di chiusura di portici e logge, ovvero se gli stessi, anche sulla base di precedente corrispondenza, potessero considerarsi come rientranti nel novero della categoria della ristrutturazione edilizia;

Considerato che la stessa nota regionale richiama particolare attenzione sulla “*necessità di assicurare il rispetto delle prescrizioni riportate nelle disposizioni di cui all’art. 17 comma 3 lett. e) punti 1, 2 e 3 del R.R. 2/2015*” ;

In considerazione della precedente corrispondenza intercorsa, dal 2012, tra il Collegio dei Geometri della Provincia di Terni, questi Uffici e la stessa Regione Umbria, risulta necessario porre un termine temporale per poter correttamente qualificare l'eventuale chiusura di portici, loggiati ecc. come ristrutturazione edilizia onerosa ovvero nuova costruzione e, contestualmente, deve darsi idoneo rispetto delle stesse disposizioni regionali di cui all'art. 17 comma 3 del R.R. 2/2015, come richiamate nella citata nota in premessa,

Per quanto sopra, nell'esigenza di porre chiarezza a norme e situazioni che nel tempo si sono susseguite, effettuati ulteriori approfondimenti, si ritiene utile far rilevare che il parametro di *Superficie Utile Coperta* (come *superficie coperta misurata all'esterno dei muri o comunque delle strutture portanti perimetrali*) è stato introdotto dal R.R. 9/2008 e recepito dal Regolamento Edilizio Comunale in data 13/05/2009; il termine temporale per la corretta applicazione di quanto sopra, pertanto, si può fissare a detta data.

Per l'effetto può riscontrarsi la seguente casistica, per la quale è opportuno fissare dei parametri applicativi distinguendo i seguenti casi :

1. CHIUSURA DI PORTICI, LOGGIATI ecc. autorizzati precedentemente al 13/5/2009
2. CHIUSURA DI PORTICI, LOGGIATI ecc. autorizzati successivamente al 13/5/2009

CASO 1 (chiusure antecedenti al 13/05/2009) :

- a) La chiusura di portici, loggiati ecc. per i quali sia dimostrato che abbiano concorso alla determinazione della volumetria è qualificabile come ristrutturazione edilizia ed è sempre consentita, indipendentemente dalla superficie oggetto di chiusura. Sarà dovuto il contributo di costruzione commisurato al diverso uso delle superfici da accessorie a residenziali, per effetto di precedente Circolare Regionale.
- b) La chiusura di portici, loggiati ecc. che non hanno concorso alla volumetria è considerata *ristrutturazione edilizia*, conformemente all'art. 17 comma 3 lettera e) punto 3 del R.R. 2/2015, entro i seguenti limiti :
 - Nelle zone Agricole entro il limite del 10 % del primo piano fuori terra
 - Nelle altre zone entro il limite del 50% del piano di riferimento per gli edifici residenziali, entro il limite del 30% per quelli destinati ad attività produttive, come previsto all'art. 18 del REC;
- c) Oltre tali limiti, la chiusura è da considerarsi a tutti gli effetti nuova costruzione e sarà pertanto necessario dimostrare di possedere la relativa capacità edificatoria;

Per le ipotesi di ristrutturazione edilizia [casi di cui alle lettere a) e b)], ai fini del calcolo del contributo di costruzione, saranno applicati i parametri della ristrutturazione sulla superficie oggetto di trasformazione, tenuto conto dell'aumento del carico urbanistico.

Per le ipotesi di nuova costruzione [casi di cui alla lettera c)], il contributo sarà determinato alla stessa stregua della ristrutturazione, se contenuto nei limiti previsti dalla lettera b); oltre tali limiti sarà calcolato in base ai parametri della nuova costruzione per la parte eccedente.

CASO 2 (successivi al 13/05/2009):

- a) La chiusura di portici, loggiati ecc., autorizzati come costituenti S.U.C. è considerata *Ristrutturazione edilizia* ed è sempre consentita indipendentemente dalla superficie oggetto di chiusura, sarà dovuto un contributo di costruzione commisurato al diverso uso del vano accessorio .

b) La chiusura di portici, loggiati ecc, autorizzati come *non constituenti* S.U.C.(ai sensi del R.R. in combinato disposto con il REC), ai sensi dell'art. 17 comma 3 lettera e) del R.R. 2/2015, non può essere considerata come *ristrutturazione edilizia* ma come *ampliamento/nuova Costruzione* e come tale sarà considerata sia ai fini della verifica della capacità edificatoria, sia ai fini della determinazione del contributo di costruzione.

In ogni caso (quindi sia per le ipotesi di cui al punto 1 che per quelle del punto 2), non sarà ammessa con la qualificazione di “ristrutturazione edilizia” la chiusura di *piani pilotis*, rilevato che gli stessi non appartengono alla categoria di portici o porticati. Per la eventuale chiusura degli stessi piani pilotis, dovrà essere dimostrata la disponibilità della capacità edificatoria in termini di SUC, come da strumento urbanistico.

Nel caso in cui la trasformazione di portici, logge ecc. avvenga su edifici di proprietà diverse, analogamente a quanto previsto all'art. 30 comma 5 del R.E.C., il titolo dovrà essere corredata dalla deliberazione di assemblea condominiale con cui si autorizzano dette trasformazioni.

In tal senso, laddove le citate opere modifichino le facciate degli edifici (che costituiscono “parti comuni” ai sensi dell’art. 1117 del codice civile), la deliberazione condominiale dovrà essere prodotta con le maggioranze all'uopo previste dal codice civile

Il Dirigente
Dott. Marco Fattore