

## **LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI EDIFICI SOGGETTI PER LEGGE A VINCOLO PAESAGGISTICO A NORMA DELL'ART. 28 COMMA 5-BIS DEL D.L. N. 17 DEL 2022**

L'art. 28, comma 5-bis, del decreto-legge 1° marzo 2022, n. 17 (convertito con modifiche dalla legge 27 aprile 2022, n. 34, pubblicata nella Gazzetta ufficiale del 28 aprile 2022), ha apportato modifiche al DPR n. 380 del 2001 e precisamente all'art. 3, comma 1, lettera d), e all'art. 10, comma 1, lettera c), i cui testi aggiornati sono riportati in nota<sup>1</sup> con le integrazioni evidenziate in grassetto.

Tali modifiche normative sono in vigore dal giorno successivo alla pubblicazione della legge di conversione sulla Gazzetta ufficiale, e dunque **dal 29 aprile 2022**.

---

<sup>1</sup> Art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380 del 2001

<<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 altresì gli interventi di demolizione e 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, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. 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. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del medesimo codice**, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;>>.

### Art. 10, comma 1, del DPR n. 380 del 2001

<<1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, **e, inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.>>.**

### **Modifiche all'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n. 380 del 2001: la nuova ipotesi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva**

Grazie a questa innovazione normativa è stato ampliato l'ambito della ristrutturazione edilizia, riconducendo a tale tipologia di intervento anche gli interventi di demolizione e ricostruzione o di ripristino di edifici ubicati in aree assoggettati per legge a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del Dlgs. n. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), anche nel caso in cui comportino modifica della sagoma, dei prospetti, del sedime, delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e incrementi di volumetria.

Pertanto, mentre in precedenza la ricostruzione e il ripristino di immobili ubicati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico si configurava come nuova costruzione se uno dei suddetti parametri risultava modificato, a seguito di questa innovazione normativa gli stessi interventi ricostruttivi sono ricompresi nella ristrutturazione edilizia.

Le modifiche introdotte hanno effetti normativi diretti e prevalgono rispetto alla legislazione regionale e alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali e, dunque, esse si sostituiscono alle antecedenti disposizioni regionali e locali, avendo il carattere di principio fondamentale della materia del governo del territorio.

**Pertanto, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (ovvero dal 29 aprile 2022) la demolizione e ricostruzione (o il ripristino) con modifica dei parametri preesistenti di edifici situati in aree tutelate per legge costituisce un intervento di ristrutturazione edilizia.**

Di conseguenza, laddove gli strumenti di pianificazione urbanistica ammettano la R.E. (anche) di questi immobili, in assenza di specifiche disposizioni di piano che prevedano limiti o condizioni alle trasformazioni ammissibili, sarà ammessa anche la loro demolizione e ricostruzione o ripristino con le modificazioni di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e con gli incrementi di volumetria che caratterizzano la nuova definizione di questo intervento. Naturalmente, trattandosi di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, il rilascio del titolo abilitativo rimane subordinato all'acquisizione della necessaria autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42 del 2004.

### **Modifiche all'art. 10, comma 1, lettera c), del DPR 380 del 2001: la natura di ristrutturazione edilizia "pesante"**

Con la innovazione apportata all'art. 10 appena citato, il legislatore statale ha inteso chiarire che i medesimi interventi (di demolizione e ricostruzione ovvero di ripristino di edifici crollati o demoliti

in aree tutelate per legge) costituiscono una ipotesi di c.d. **ristrutturazione edilizia di tipo pesante**, sono cioè subordinati – secondo il sistema dei titoli edilizi previsti dalla disciplina statale - a permesso di costruire e alla relativa disciplina sanzionatoria (in caso di realizzazione abusiva).

Pertanto, dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (dal 29.4.2022) tale nuova figura di intervento di ristrutturazione edilizia è subordinato a permesso di costruire.

Evidenzio tuttavia che l'attuale legge regionale in materia edilizia, la L.R. n. 15 del 2013, già nel suo testo originario si è avvalsa della possibilità stabilita dall'art. 22, comma 4, del DPR n. 380 del 2001 di estendere l'ambito applicativo della SCIA a tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia compresi quelli c.d. pesanti (restando comunque fermo che in caso di interventi realizzati abusivamente trovano applicazione le sanzioni penali previste all'art. 44 del medesimo DPR).

Pertanto, la Giunta regionale intende confermare tale scelta di semplificazione procedurale ed è ha già avviato una iniziativa legislativa per ricomprendere anche questa nuova fattispecie di ristrutturazione pesante nel novero degli interventi soggetti a SCIA.

Per completezza di esposizione, si rammenta che il vincolo della fedele ricostruzione (cioè la necessità di rispettare i preesistenti parametri) per qualificare l'intervento come ristrutturazione edilizia (e non una nuova costruzione) permane in caso di demolizione e ricostruzione di edifici soggetti alle altre tipologie di tutele di cui al D.Lgs n. 42 del 2004, ed in particolare per gli edifici:

- dichiarati beni culturali ai sensi della parte II del Codice;
- soggetti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 136 e dell'art. 157 del Codice.