

29 APRILE 2022

**AVVISO:**

# **RICONDOTTI AD INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LA DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATI CON MODIFICA DI SAGOMA, PROSPETTI, VOLUMI E AREA DI SEDIME ANCHE SE SITUATI IN AREE A TUTELA PAESAGGISTICA LIMITATAMENTE A QUELLI DI CUI ALL'ART.142 DEL D.LGS. 42/04.**

Con l'approvazione della L. n.34/2022, che ha convertito il D.L. N.17/2022 "Energia e Bollette", all'art.28, c.5-bis, è stata apportata una modifica all'art.3, c.1, lettera d), sesto periodo, del DPR 380/01, con la quale è stata inserita la precisazione che **tra gli interventi di Ristrutturazione Edilizia rientrano anche quelli comportanti la D+R di fabbricati situati in aree tutelate ai sensi dell'art.142 del D.Lgs. n.412/04.** Pertanto, per questi fabbricati, nei casi di D+R il requisito della "fedele ricostruzione" non è più richiesto.

Si ricorda che le aree tutelate dall'art.142 del D.Lgs. n.42/2004 sono:

- a) **i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;**
- c) **i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;**
- f) **i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;**
- g) **i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (norma abrogata, ora il riferimento è agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo n. 34 del 2018);**

La stessa L. n.34/22, ha modificato il c.1, lettera c) dell'art.10 del DPR 380/01, inserendo gli interventi di cui sopra tra quelli realizzabili con la SCIA in alternativa al Permesso di Costruire (SCIA "Pesante").

Si evidenzia che nei casi di interventi di D+R con ampliamento, richiesti in applicazione della L.R. N.22/09 -Piano Casa-, di fabbricati situati in ambito di tutela paesaggistica di cui dell'art.142 del D.Lgs. n.42/04 gli'interventi non si configurano più come Nuova Costruzione ma come Ristrutturazione Edilizia.

Per contro, si ricorda che restano esclusi dalla semplificazione gli edifici con vincolo monumentale e quelli con vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs. 42/04 (quelli individuati con D.M. come l'area del Monte San Bartolo e l'area attigua da Cattabrighe a Colombarone, il Monte Ardizio, Villa Guerrini, ecc.) per i quali la D+R continua ad essere Ristrutturazione Edilizia solo se la ricostruzione è "Fedele" (stessa sagoma, volume, prospetti, area di sedime, ecc.).

Vigente	Modificato
<b>Art.3 c.1 del DPR 380/01</b>	
<p>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'installazione 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, 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; (lettera c) modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)</p>	<p>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.</p> <p>-2 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.</p> <p>-3 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'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.</p> <p>-4 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.</p> <p>-5 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.</p> <p>-6 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, <b>ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'art.142 del medesimo decreto legislativo</b>, 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;</p>

	(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)
<b>Art.10, c.1 del DPR 380- Interventi subordinati a permesso di costruire</b>	
<p>1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:</p> <p>a) gli interventi di nuova costruzione;</p> <p>b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;</p> <p>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.</p> <p>(lettera così sostituita dall'art. 10, comma 1, lettera e), della legge n. 120 del 2020)</p>	<p>1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:</p> <p>a) gli interventi di nuova costruzione;</p> <p>b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;</p> <p>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'art.142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, ricadenti 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.</p> <p>(lettera così sostituita dall'art. 10, comma 1, lettera e), della legge n. 120 del 2020)</p>