Semplificate le demolizioni e ricostruzioni nelle aree vincolate

3 Maggio 2022

Sono **in vigore dal 29 aprile 2022** le nuove disposizioni che modificano le norme contenute nel Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia" (art. 3, comma 1, lettera d) e art. 10, comma 1 lettera c) in tema di classificazione degli interventi di **demolizione e ricostruzione** nell'ambito della **ristrutturazione edilizia qualora riguardanti gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/200**4.

Grazie all'intensa **azione di sensibilizzazione** da parte dell'**ANCE** è ora possibile eseguire come **ristrutturazione edilizia "pesante"**, previa presentazione del **Permesso di costruire o della SCIA in alternativa al Permesso di costruire**, gli interventi **demo-ricostruttivi** con diverse caratteristiche (sagoma, prospetti, sedime, volume ecc.) sugli immobili ricadenti **nelle aree vincolate per legge ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio**.

Le modifiche al Testo Unico Edilizia sono state introdotte dal **comma 5-bis dell'articolo 28 del Decreto Legge 1° marzo 2022, n. 17**, cd. "Decreto Energia", come inserito dalla **legge di conversione 27 aprile 2022, n. 34** (G.U. n. 98 del 28 aprile 2022).

La nuova definizione di ristrutturazione edilizia per gli immobili soggetti a tutela (D.lgs. 42/2004)

Le novità previste in sede di conversione del Decreto Energia intervengono a risolvere, seppur parzialmente, la questione sorta con il **Decreto Legge 76/2020** che non consente di **inquadrare come ristrutturazione edilizia le operazioni di demolizione con ricostruzione con caratteristiche diverse da quelle preesistenti**, qualora interessanti **gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004**.

In questi casi, i lavori vengono classificati **come nuova costruzione**, categoria edilizia che nella maggior parte dei casi non è consentita dai piani urbanistici dei comuni e comunque non può beneficiare di numerosi incentivi fiscali attualmente previsti per l'efficientamento energetico e il miglioramento sismico.

La **modifica** inserita dalla **Legge di conversione del Decreto Energia** interviene a porre un'**eccezione** a questa regola con riferimento ad **una specifica tipologia di aree soggette a vincolo paesaggistico** e cioè quelle individuate e tutelate per legge ai sensi dell'articolo **142 del D.lgs. 24/2004** (cd. aree ex Galasso).

Si tratta in particolare dei seguenti ambiti territoriali:

a) **territori costieri** compresi in una fascia della profondità di **300 metri** dalla linea di battigia,

anche per i terreni elevati sul mare;

b) **territori contermini ai laghi** compresi in una fascia della profondità di **300 metri** dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;

c) **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 RD 1175/1933, e le relative **sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna**;

d) **montagne per la parte eccedente 1.600 metri** s.l.m. per la **catena alpina e 1.200 metri** s.l.m. per la **catena appenninica** e per le isole;

e) ghiacciai e i circhi glaciali;

f) **parchi e riserve nazionali o regionali**, nonché i **territori di protezione esterna dei parchi**;

g) territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (art. 2, commi 2 e 6, D.lgs. 227/2001);

h) aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;

i) zone umide incluse nell'elenco previsto dal Dpr 448/1976;

l) vulcani;

m) zone di interesse archeologico.

In pratica, a seguito delle nuove norme come risultanti dalle modifiche introdotte dalla legge di conversione, sugli immobili ricadenti **in queste aree**, le operazioni **demo-ricostruttive** con **modifica dei relativi parametri** (sagoma, volume, prospetti etc..) **sono**:

– **classificate come ristrutturazione edilizia e non più come nuova costruzione** (nuovo art. 3, comma 1, lettera d);

– **eseguibili** previa presentazione di **permesso di costruire o di Scia in alternativa a permesso di costruire in quanto inquadrabili come ristrutturazione edilizia cd. "pesante"** (nuovo articolo 10, comma 1, lettera c).

Sono **esclusi** da tale modifica e, pertanto, continueranno ad essere **classificati come nuova costruzione** gli interventi di **demolizione e ricostruzione con modifica delle caratteristiche preesistenti** qualora interessanti:

– gli **immobili soggetti a vincolo culturale** ai sensi della **Parte II del D.lgs. 42/2004**;

– gli i**mmobili e aree soggetti a vincolo paesaggistico mediante apposito decreto regionale o ministeriale ai sensi dell'articolo 136 D.lgs. 42/2004** (o comunque mediante apposito provvedimento previsto dalla legislazione previgente come specificati nell'art. 157);

– gli **ulteriori immobili ed aree**, individuati in base all'elenco dell'art. 136 e **sottoposti a tutela dai piani paesaggistici regionali**.

Le questioni aperte

Le novità introdotte dalla legge di conversione del DL Energia costituiscono un **primo passo** per l'**apertura** contro le **rigidità introdotte nel 2020** per gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004.

La norma come modificata nel 2020, infatti, non facendo distinzioni fra **edifici oggetto di vincolo puntuale perché aventi particolare pregio e edifici ubicati in un'area vincolata paesaggisticamente ma privi di pregio**, ha determinato una **grave situazione di blocco** nella rigenerazione di una **vasta "fetta" del patrimonio costruito**.

Su questo tema si è aperto un **forte dibattito** che ha visto prima il **Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici**, su sollecitazione di alcuni Comuni, fornire chiarimenti nel senso che è "ristrutturazione edilizia", la demolizione e ricostruzione anche con modifiche ai parametri edilizi di immobili ubicati in aree vincolate ma privi di riconosciuto valore storico, artistico o architettonico intrinseco (parere 11 agosto 2021).

Successivamente è intervenuto il **Ministero della Cultura** con due circolari (n. 38 del 4 ottobre 2021 e n. 44 del 15 ottobre 2021) per ribadire che la demolizione e ricostruzione con modifiche dei parametri rientra nella nuova costruzione per tutti gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004, anche quelli in aree vincolate ma privi di valore.

Nel frattempo in **Parlamento** sono state presentare diverse interrogazioni ai Ministeri competenti che hanno ribadito le proprie posizioni, mentre nella giurisprudenza amministrativa, accanto all'orientamento prevalente di tipo restrittivo, vi è stata di recente una apertura.

Nel merito si segnala Il **TAR Marche** (sentenza della sez. I del 18/3/2022, n. 170), che ha sostenuto come l'art. 3, comma 1, lett. d), nel disciplinare la demolizione e ricostruzione, fa riferimento ai soli **immobili oggetto di tutela paesaggistica e non anche alle aree vincolate cosicché solo per i primi la demolizione e ricostruzione con modifiche dei parametri rientra nella nuova costruzione**.

In particolare il **TAR Marche** ha evidenziato la necessità di fornire un' interpretazione dell'art. 3, comma 1, lett. d) del TUE aderente all'evoluzione normativa, che "alla luce dell'obiettivo di ridurre il consumo di nuovo suolo, ha progressivamente ampliato la nozione di ristrutturazione edilizia c.d. ricostruttiva, facendo venire meno dapprima l'obbligo della "fedele ricostruzione" e successivamente anche quelli della conservazione della sagoma e dell'area di sedime".

Accanto a questo orientamento si ricorda anche quello della **Corte Costituzionale** (vedi news del 4 marzo 2021) che con la **sentenza n. 29/2021** ha stabilito un principio importantissimo che potrà essere di supporto alle ulteriori modifiche proposte per gli interventi sui vincolati.

In particolare la **Consulta** ha chiarito definitivamente che:

– la normativa statale sui beni culturali e paesaggistici (ossia il D.lgs. 42/2004) **non prevede un divieto aprioristico di compiere interventi sui beni vincolati**: gli interventi sono infatti consentiti, a condizione che siano compatibili con il valore culturale e paesaggistico del bene, e tale compatibilità è accertata in sede di autorizzazione (paesaggistica o culturale);

– **la disciplina statale non è riducibile, sempre e comunque sia, all'immodificabilità assoluta e aprioristica dei beni vincolati**.

Il dibattito, al di là del miglioramento apportato dalle Decreto Energia, evidenzia, pertanto, la necessità di **un nuovo intervento legislativo** che, in linea con le esigenze della città contemporanea e garantendo la massima salvaguardia del patrimonio culturale e paesaggistico, consentano di intervenire sui numerosissimi manufatti privi di pregio e spesso incongrui rispetto al contesto significativo, che oggi più che mai necessitano di essere rigenerati.

In allegato gli articoli 3 e 10 del Dpr 380/2001 come modificati dal comma 5-bis dell'art. 28 Decreto Legge 17/2022, inserito dalla Legge di conversione 34/2022

Allegati

TUE_artt_3_e_10_con_modifiche_DL_energia
Apri