

CIRCOLARE 16 febbraio 2023, n. 2.

Interventi di ristrutturazione edilizia di immobili esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78 ricadenti nella fascia dei 150 metri dalla battigia.

AI COMUNI DELLA REGIONE SICILIANA
e p.c. ALLA PRESIDENZA DELLA REGIONE
 ALL'ASSESSORE REGIONALE
 PER IL TERRITORIO E L'AMBIENTE
 AI DIPARTIMENTI REGIONALI
 ALL'UFFICIO LEGISLATIVO E LEGALE
 DELLA PRESIDENZA DELLA REGIONE
 AL CONSIGLIO DI GIUSTIZIA AMMINISTRATIVA
 PER LA REGIONE SICILIANA
 AL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO
 REGIONALE DI SICILIA -
 SEDE DI PALERMO
 AL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO
 REGIONALE DI SICILIA -
 SEDE DI CATANIA
 ALL'AVVOCATURA DISTRETTUALE
 DELLO STATO DI PALERMO
 ALL'AVVOCATURA DISTRETTUALE
 DELLO STATO DI CATANIA

Come è noto la legge regionale 12 giugno 1976, n. 78 recante "Provvedimenti per lo sviluppo del turismo in Sicilia" all'art.15 recita come parzialmente di seguito riportato: "Ai fini della formazione degli strumenti urbanistici generali comunali debbono osservarsi, in tutte le zone omogenee ad eccezione delle zone A e B, in aggiunta alle disposizioni vigenti, le seguenti prescrizioni:

- a) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati;
- b) (...)"

Il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., comma 1, recepito nella Regione Siciliana con l'art.1 della legge regionale 10 agosto 2016, n.16 e ss.mm.ii., all'articolo 3 definisce gli interventi edilizi ed, in particolare, al comma 1, lett. d) individua quali 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. (...).

Tale definizione è stata recentemente modificata dal Decreto Legge n.76/2020 convertito con Legge n.120/2020 cd "Legge semplificazioni" che ha ricompreso, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.

Con Decreto Legge n.17/2022 convertito con Legge n. 34/22 cd "Decreto Energia" il sopra citato art.3, comma 1 lett.d) è stato ulteriormente variato come di seguito: "(...) 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."

A seguito dell'entrata in vigore dei sopra citati Decreti legge n. 76/2020 e n.17/2022, sono pervenute, a questo Dipartimento, da parte di Amministrazioni comunali, richieste di chiarimenti inerenti alla possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti prima dell'entrata in vigore della legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, nella fascia dei 150 metri dalla battigia.



Con i sopra citati Decreti legge il legislatore nazionale ha esteso la nozione di "ristrutturazione edilizia" anche agli interventi di demolizione e ricostruzione, di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche inserendo in tale nozione anche le aree tutelate per legge di cui all'articolo 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Dal che deriva che gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti anche in aree tutelate, ai sensi dell'art. 142 del D.lgs n. 142/2004, anche con diversa sagoma, volume, sedime e prospetto cessano di essere considerati nuove costruzioni e sono classificati come "ristrutturazione edilizia".

Occorre rammentare che l'articolo 142 rubricato "Aree tutelate per legge" del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, recita come di seguito parzialmente riportato:

"1. Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a) i territori costieri compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) i 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) 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;
- d) le montagne per la parte eccedente 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina e 1.200 metri sul livello del mare per la catena appenninica e per le isole;
- e) ghiacciai e i circhi glaciali;
- 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);
- h) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i) le zone umide incluse nell'elenco previsto dal d.P.R. 13 marzo 1976, n. 448;
- j) i vulcani;
- k) le zone di interesse archeologico.(...)"

Fermo restando quanto disposto da successivi commi dello stesso art.142.

Pertanto, alla luce di tutto quanto sopra, ai sensi dell'art.3 del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., comma 1, lett. d), gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, sono intesi come ristrutturazione edilizia anche nella fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia e nelle aree sopra elencate.

Tuttavia, secondo la disposizione di cui alla sopra citata legge regionale 12 giugno 1976, n.78, nella fascia di 150 metri dalla battigia, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore della stessa legge regionale, dovranno avvenire "senza alterazione dei volumi già realizzati", intesa come incremento dei volumi realizzati, anche con eventuali diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.



Rimane fermo quanto prescritto dallo stesso articolo 3 in argomento, in merito agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché agli immobili 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.

La pubblicazione della presente circolare sul sito istituzionale dell'Assessorato Regionale del Territorio e Ambiente - Dipartimento dell'Urbanistica e sulla Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana ha effetto di notifica ai soggetti in indirizzo.

*Il dirigente generale del Dipartimento
regionale dell'urbanistica: BERINGHELI*

(2023.7.549)048