



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAURA ALLEGATA
REG PG/2020/780394

Al Comune di XXX

Oggetto: Ambito di applicazione della disciplina più restrittiva della ristrutturazione edilizia ricostruttiva riferita agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio)

1. Si risponde al quesito posto dal Comune in indirizzo relativo alla recente modifica apportata alla definizione di ristrutturazione edilizia¹, ed in particolare all'ultimo periodo dell'art. 3, lettera d) del DPR 380 del 2001 dove è stabilito che: *“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, ... gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino degli 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;”*.

In particolare, il dubbio sollevato ha riguardo all'ambito di applicazione della disposizione che potrebbe o meno comprendere gli immobili ubicati nelle zone paesaggistiche.

2. Si premette che per effetto della disposizione appena riportata, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva ha una differente disciplina nel caso in cui gli edifici siano sottoposti a vincolo paesaggistico o culturale di cui al Dlgs. n. 42 del 2004 (e nel caso in cui siano collocati nelle zone omogenee A o nelle zone alle stesse assimilabili, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico²).

¹ Apportata dal decreto-legge n. 76 del 2020, convertito con modificazioni dalla legge n. 120 del 2020

² Per quanto attiene agli edifici ubicati nelle **zone omogenee A o nelle zone alle stesse assimilabili, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico** – non richiamati dalla presente richiesta di parere - si precisa che nella nuova definizione di ristrutturazione

La recente riforma della definizione di ristrutturazione edilizia (RE) al fine di agevolare la riqualificazione del patrimonio esistente ammette che la ricostruzione, per gli immobili esclusi dai vincoli appena citati, possa avvenire:

- con sedime, sagoma, prospetti, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche differenti rispetto a quelli preesistenti,
- 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,
- con incrementi di volumetria “anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana” se riconosciuti espressamente, per finalità di pubblico interesse, dalle leggi o dai piani urbanistici.

Diversamente, **per gli immobili tutelati** ex D.Lgs. n. 42 del 2004 (con vincolo paesaggistico o culturale), gli interventi ricostruttivi (e di ripristino) sono ascrivibili alla RE solo se eseguiti in modo fedele alle caratteristiche dell'edificio originario, cioè con il mantenimento dei preesistenti parametri (ovvero con identità di sedime, sagoma, prospetti, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche) e senza aumento di volume.

Dal dato letterale della norma sopra riportata, si rileva che con le parole “*immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice...*” si devono comprendere tutti gli immobili **sia i beni culturali**, di cui alla parte seconda del Dlgs n. 42 del 2004, comprensivi delle aree cui sia stato apposto il c.d. **vincolo indiretto** di cui all'art. 45 del medesimo decreto, **sia i beni paesaggistici**, di cui alla parte terza dello stesso decreto, che nella nostra Regione sono costituiti da: a) gli **immobili e le aree di notevole interesse pubblico** indicati dall'art. 136 del Codice; b) **le aree (cosiddette Galasso)** indicate all'art. 142 del Codice.

La norma, anche nel testo previgente presentava il medesimo ambito di applicazione. Infatti, anche in precedenza era prevista una disciplina restrittiva per gli “*immobili³ sottoposti ai vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*” ed in tale nozione (erano e) sono da comprendere, oltre agli edifici, le aree e le zone soggette a tutela (si veda in proposito Cassazione penale n. 33043 del 2016 e TAR Sardegna n. 772 del 2017).

ricostruttiva introdotta dal D.L. n. 76 sono fatte salve le previsioni legislative e di piano vigenti che ammettano detti interventi. Inoltre è stato avviato l'iter per l'aggiornamento della legislazione regionale sull'edilizia (il progetto di legge è stato approvato dalla Giunta regionale il 16 novembre 2020) dove sono individuati gli ambiti interessati da tale disciplina (cioè gli ambiti che secondo la legge urbanistica regionale corrispondono alle zone omogenee A e alle zone alle stesse assimilabili, ai centri e nuclei storici consolidati e agli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico) e sono precisati i casi nei quali nei medesimi ambiti trova applicazione la disciplina più restrittiva che li equipara agli immobili vincolati ex D.Lgs. n. 42 del 2004 e i casi nei quali la ricostruzione può avvenire con le innovazioni ricordate nel testo anche nei centri storici e zone assimilate.

³ Si richiama a tal riguardo la nozione di “bene immobile” presente nell'**articolo 812 del Codice civile** che ricomprende sia il suolo sia gli edifici e le altre costruzioni ad esso connesse (“*Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo*”).

Pertanto, laddove l'immobile vincolato sia costituito da una zona, tutti gli edifici in essa ricadenti sono condizionati alla fedele ricostruzione e gli interventi che prevedano modifiche significative rispetto agli edifici preesistenti devono essere qualificati come nuova costruzione.

In conclusione, il testo ora vigente ha reso ancor più severa la disciplina da applicare agli immobili vincolati ex D.Lgs. n. 42 del 2004, ma nulla è stato innovato rispetto all'ambito applicativo della disposizione più restrittiva, rimasto immutato.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmato digitalmente

RV