



Prot. n. 78/VSG/SD/ad

Nota informativa: Precisazioni applicative del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (di seguito denominato CSLP) su interventi di ristrutturazione edilizia per immobili inseriti in aree soggette a vincolo di tutela paesaggistica di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Al fine di fornire ai Comuni adeguato supporto informativo circa gli ultimi orientamenti interpretativi in materia urbanistica ed edilizia, si diffonde la “precisazione applicativa” del CSLP dell’11 agosto u.s., in merito agli interventi di demolizione e ricostruzione di immobili rientranti nella nozione di ristrutturazione edilizia – di cui all’articolo 3, lettera d) dpr 380/2001 e smi – in ambiti sottoposti ai vincoli di cui al Codice dei beni culturali e del Paesaggio di cui al d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Ricordiamo che l’articolo 3, c. 1, lett. d) del DRP 380/01, come modificato dall’articolo 10, comma 1, lettera b), del Decreto legge n. 76 del 16 luglio 2020 (c.d. Decreto semplificazioni), convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n.120, definisce “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 diversi 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, 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;"

La finalità della surrichiamata modifica normativa, introdotta con la legge di conversione del DL 76/ 2020 (legge n. 120/2020), era quella di prevedere un regime autorizzatorio semplificato, consentendo,—per alcuni casi in luogo della richiesta del permesso di costruire, la presentazione di una SCIA o di una SCIA sostitutiva. Tale semplificazione è intervenuta a seguito della modifica della definizione di ristrutturazione edilizia ricomprendendovi anche gli interventi di **demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche finalizzati non solo alle innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (fattispecie già consentita) ma anche per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici, per l'efficientamento energetico, nonché aumenti di volumetria finalizzati alla realizzazione di interventi di rigenerazione urbana.**

Inoltre si evidenzia che l'ultimo periodo della surriportata norma esclude da tale fattispecie gli immobili sottoposti a vincoli dal Codice dei Beni Culturali e quelli situati nei centri storici.

Ed è proprio su questa esclusione che si sono riscontrate le maggiori criticità con approdi ermeneutici non sempre omogenei.

Su tale punto dunque, interviene il CLSP.

Il CSLP, risponde alla richiesta di chiarimento di alcuni Comuni, relativamente alla corretta applicazione della modifica normativa apportata dal dl 76/2020, convertito con modifiche dalla legge 120/2020, all'art 3 comma 1) lett. d) del D.P.R. 380/2001 - anche alla luce della **Circolare del 2 dicembre 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (adesso MIMS) e Ministero della Pubblica Amministrazione** - in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III del codice dei beni culturali, sebbene privi di valore storico, artistico o

architettonico intrinseco, circa la possibilità di intervenire con attività di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti classificabile come “ricostruzione edilizia **anche con la modifica di sagoma, sedime, prospetti e volume preesistente**”

Tale chiarimento – già oggetto della circolare ministeriale surricordata - riguardava la possibilità o meno per gli immobili situati in ambiti sottoposti ai vincoli di cui alla parte III del d.lgs 42/2004, di applicare la nuova definizione di ristrutturazione edilizia, consentendo in alcuni casi l'applicazione della disciplina della SCIA o della SCIA alternativa al PdC.

In merito, il CSLP rappresenta che l'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001, per come modificato dall'art. 10, comma 1, lettera b), della Legge 120/2020 ha ricompreso fra gli interventi di “ristrutturazione edilizia” anche quelli di “*demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, (...)*”, ricordando tuttavia la surrichiamata esclusione di tale disposizione per gli immobili vincolati.

Nella precisazione, **il CSLP, sottolinea tuttavia**, in relazione **a tali specifici limiti** posti per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 [...], in cui 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, **la distinzione tra la disciplina dei beni culturali, cui è dedicata la Parte II del Codice e, dall'altro, quella dei beni paesaggistici cui, invece, è dedicata la Parte III del Codice.**

Secondo il CSLP, **nel primo caso** (ovvero parte II del Codice) non è possibile effettuare un'attività di “demolizione e ricostruzione” di beni immobili tutelati rientrante nella definizione di ristrutturazione, in quanto qualsiasi intervento concernente tale tipo di beni, anche se parzialmente demolitivo e/o ricostruttivo, deve sempre essere autorizzato dalla Soprintendenza competente per territorio.

Nel secondo caso invece, quello dei beni paesaggistici, il cui **vincolo risiede nell'essere inseriti in aree sottoposte a vincolo paesaggistico (Parte III del Codice) - sebbene privi di riconosciuto valore storico, artistico o architettonico intrinseco**, il Consiglio, afferma (in ciò innovando rispetto alla circolare ministeriale) che sarebbe consentito applicare anche in questi ambiti la rinnovata definizione di ristrutturazione edilizia anche attraverso attività di **demolizione e ricostruzione comprendente dunque modifiche alla sagoma, al sedime, ai prospetti ed al volume preesistente.**

Stante quanto sopra, come ricordato nella stessa precisazione del CSLP, sarebbe necessario un coinvolgimento del MIBAC e delle Regioni in quanto enti preposti alla tutela dei beni di cui al D.Lgs 42/2004, in modo da assicurare una corretta informazione dei funzionari degli sportelli unici dell'edilizia.

Roma, 9 settembre 2021