

Circolare 335/C/2022: L. 15 luglio 2022 n. 91 – D.L. Aiuti – Nuove semplificazioni per la demolizione e ricostruzione nelle aree vincolate.

19 Luglio 2022

Sono in vigore dal 16 luglio scorso 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 e di ripristino di edifici crollati o demoliti nell'ambito della ristrutturazione edilizia*** qualora riguardanti gli immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004.

Grazie all'intensa azione di sensibilizzazione da parte dell'ANCE è ora possibile eseguire come ristrutturazione edilizia "**pesante**" (e non più come nuova costruzione) – previa presentazione del Permesso di costruire o della SCIA in alternativa al Permesso di costruire – gli interventi demoricostruttivi o di ripristino con diverse caratteristiche (sagoma, prospetti, sedime, volume ecc.) sugli immobili ricadenti nelle aree vincolate mediante decreto o piano paesaggistico regionale di cui all'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e cioè:

- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici (lettera c);
- le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (lettera d).

Le modifiche al Testo Unico Edilizia sono state introdotte dal comma 1-ter dell'articolo 14 del Decreto Legge 17 maggio 2022, n. 50, cd. "**Decreto aiuti**", come inserito dalla legge di conversione 15 luglio 2022, n. 91 ([G.U. n. 164 del 15 luglio 2022](#)).

L'esclusione di queste tipologie di immobili si affianca a quella già prevista di recente dal Decreto Legge 17/2022, cd. "**Decreto energia**" per gli edifici ricadenti nelle aree soggette a vincolo paesaggistico per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 42/2004, cd. aree ex Galasso.

Si ricorda che le modifiche del DL 50/2022 e del DL 17/2022 intervengono a risolvere, seppure non in modo definitivo come auspicato e proposto dall'ANCE, la questione sorta con il Decreto Legge 76/2020 che, modificando proprio gli artt. 3 e 10 del Dpr 380/2001, ha introdotto norme estremamente restrittive per gli interventi di demolizione e ricostruzione e di ripristino degli edifici crollati o demoliti qualora riguardanti immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 e quelli ubicati nei centri storici.

In particolare, a seguito del DL 76/2020, questi interventi rientrano nella ristrutturazione edilizia solo se "fedelissimi" e cioè senza alcuna modifica dei parametri edilizi (sagoma, sedime, prospetti, ecc.). Viceversa, in presenza di modifiche anche ad uno solo dei parametri, la demolizione e ricostruzione di questi immobili rientra nella "nuova costruzione", con tutte le difficoltà connesse alla mancata previsione nei piani urbanistici di tale categoria di intervento, all'aggravio dell'onerosità e all'impossibilità di usufruire di numerosi incentivi fiscali attualmente previsti per l'efficientamento

energetico e il miglioramento sismico.

Alleghiamo alla presente:

- Nota tecnica ANCE sulle novità del DL 50/2022 in materia di demolizione e ricostruzione degli immobili vincolati
- Gli articoli 3, comma 1, lett. d) e 10, comma 1, lett. c) del Dpr 380/2001, come modificati dall'art. 14, comma 1-ter del Decreto Legge 50/2022 (inserito dalla Legge di conversione 91/2022)

Allegati

Circolare_335_C_2022

[Apri](#)

Nota_tecnica_DL50-2022_demolizione_ricostruzione

[Apri](#)

Stralcio_DPR_380_2001_artt_3_e_10

[Apri](#)