

Réf. n° – Prot. n. /DDS
V/ réf. – Vs. rif. 2466 del 17/03/2022
N/ réf. – Ns. rif. 3284/DDS del 23/03/2022

Aosta,

OGGETTO: Precisazioni riguardanti l'applicazione sul territorio regionale delle recenti modifiche apportate dalla legge 27 aprile 2022, n. 34 (cosiddetta *legge Bollette*) all'articolo 3 e all'articolo 10, comma 1 del DPR 380/2001 - Ristrutturazione attraverso demolizione/ricostruzione in aree tutelate ai sensi del D.lgs 42/2004.

Con la presente, allo scopo di dare risposta a quesiti pervenuti da più parti agli uffici regionali competenti in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e di pianificazione territoriale, si formulano alcune precisazioni in merito all'applicazione sul territorio regionale delle recenti modifiche apportate dalla legge di conversione del decreto-legge 1° marzo 2022, n. 17, recante misure urgenti per il contenimento dei costi dell'energia elettrica e del gas naturale, per lo sviluppo delle energie rinnovabili e per il rilancio delle politiche industriali, ossia la legge 27 aprile 2022, n. 34. In particolare si intende fornire chiarimenti riguardanti gli interventi di demolizione e ricostruzione in aree tutelate ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali) in relazione alla norma regionale vigente e alla luce delle novità introdotte dalla l. 34/2022 all'articolo 3 e all'articolo 10, comma 1 del DPR 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Di seguito, si riportano i testi degli articoli 3 e 10 del DPR 380/2001 per le parti novellate dalla l. 34/2022, con evidenziato in neretto il testo normativo introdotto.

Art. 3 (L) - Definizioni degli interventi edilizi

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un

CT/CS
R:

Département de la programmation, des ressources hydriques et du territoire
Structure planification territoriale
Dipartimento programmazione, risorse idriche e territorio
Struttura pianificazione territoriale

*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 diversa 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, **ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del medesimo decreto legislativo**, 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;*

“Art. 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

(omissis...)

*c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e, **inoltre, gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del medesimo codice di cui al***

decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, o il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati nelle medesime aree, in entrambi i casi ove siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria.”.

ARTICOLO 3

In merito alla modifica apportata all'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, la quale interviene sulla definizione degli interventi di ristrutturazione edilizia, con particolare riferimento a quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione e nel ripristino di edifici crollati o demoliti in ambito tutelato ai sensi del D.lgs 42/2004, si constata che il testo normativo novellato è volto a ridurre il perimetro di cogenza della norma previgente, sottraendo alle limitazioni previste per gli ambiti tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004 gli interventi sugli edifici che ricadono nelle aree definite dall'articolo 142 (ex legge Galasso).

La disciplina urbanistica ed edilizia regionale stabilisce che i vincoli di tutela definiti dal D.Lgs. 42/2004 siano inclusi tra i contenuti dei piani regolatori e, pertanto, individuati sulla cartografia prescrittiva e disciplinati da apposite norme di tutela, ciò in recepimento del Piano Territoriale Paesistico (PTP) che, nella sua componente paesaggistica, fa propria tutta la vincolistica derivante dalle norme statali. In tal senso, la disciplina dei piani regolatori tiene specifico conto della presenza di detti vincoli nell'ammettere gli usi e gli interventi nelle singole zone. Per quanto attiene i vincoli areali, infatti, questi sono riportati nelle tavole M4 - *Carta di analisi del paesaggio e dei beni culturali*, M5 - *carta dei vincoli paesaggistici* e P1 - *Carta di tutela e valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali*, mentre per quanto riguarda i vincoli puntuali su edifici, essi sono individuati nelle tavole P1 e P4 - *Cartografia della zonizzazione dei servizi e della viabilità del PRG*; sia le aree sia gli edifici tutelati sono poi oggetto di specifica disciplina nelle norme tecniche di attuazione e nelle relative tabelle degli usi e degli interventi per zona.

Riguardo agli edifici oggetto di tutela puntuale, il piano regolatore classifica, ai sensi dell'articolo 52quater della l.r. 11/1998 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta), tutti i fabbricati ricompresi nei centri storici, distinguendo quelli soggetti a maggior tutela (monumento, documento o di pregio) da quelli sui quali vigono minori limitazioni agli interventi anche al fine di consentirne la riqualificazione (edifici inseriti nell'ambiente, edifici in contrasto con l'ambiente per tipologia, finiture, dimensioni) e avendo prima accertato, attraverso la classificazione, l'assenza di elementi da tutelare. Per i fabbricati esterni ai centri storici il PRG elenca tutti i beni culturali isolati, i monumenti, i documenti e i beni considerati di pregio storico, culturale, architettonico e ambientale individuati sia dalla normativa statale sia dalla normativa regionale e introduce una norma volta a definire le caratteristiche intrinseche di altri fabbricati che fanno sì che anche questi siano considerati come edifici classificati come monumenti, documenti o di pregio.

A tutti questi edifici classificati, direttamente o indirettamente, si applica la disciplina stabilita dalla l.r. 11/1998 per i centri storici, con particolare riferimento all'articolo 52 che non ammette l'intervento di ristrutturazione edilizia, anche qualora non comportante la

demolizione e ricostruzione, per gli edifici classificati monumento, documento o di pregio, e pertanto gravati da vincolo di tutela puntuale.

In Valle d'Aosta, pertanto, ogni comune ha identificato, con precisione e di concerto con il Dipartimento Soprintendenza per i beni e le attività culturali, tutti i fabbricati assoggettati a forme di tutela puntuale, siano essi ricompresi nelle aree tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (per gli effetti sia dell'articolo 136 sia dell'articolo 142) oppure esterni alle medesime aree, e per tali fabbricati la normativa regionale non ammette la ristrutturazione edilizia in tutte le sue forme.

Per gli edifici che ricadono in aree sottoposte a vincolo ai sensi dell'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004 che non rientrano tra quelli tutelati in modo puntuale, come sopra descritto, l'intervento di ristrutturazione edilizia è eventualmente ammesso dai PRG, nei limiti stabiliti dalle tabelle e dalle norme di piano regolatore, previa valutazione da parte delle autorità competenti in materia di tutela dei beni che verificano la coerenza dell'intervento edilizio sul fabbricato rispetto al vincolo, espressa attraverso la prevista autorizzazione.

In conclusione, rispetto alla definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia operata dal DPR 380/2001 e alle relative limitazioni recentemente "alleggerite" con le modifiche introdotte dalla l. 34/2022, si rileva che la normativa vigente nella nostra Regione pare essere più precisa, in quanto non limita in modo generico una fattispecie dell'intervento di ristrutturazione edilizia su edifici che ricadono in aree tutelate, ma definisce in modo puntuale, all'interno di dette aree tutelate, su quali edifici è addirittura preclusa ogni forma di ristrutturazione edilizia.

Si rileva, peraltro, che le generiche limitazioni della norma statale, che inibiscono l'intervento di demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e/o prospetto su edifici che pur ricadendo in aree vincolate ex art. 136 del D.Lgs. 42/2004 sono privi di elementi da tutelare, rischiano di ingenerare una situazione paradossale per cui edifici non vincolati di epoca anche recente (pensiamo ai condomini degli anni '60-'70), in stato di degrado e collocati in zone di PRG di tipo B, ossia di insediamento recente, non possono essere oggetto di riqualificazione e rigenerazione con miglioramento dei parametri di efficienza energetica e sismica qualora l'intervento preveda eventuali modifiche di sagoma e prospetti, in contrasto con le altre norme statali in vigore e le finalità del green deal europeo e pur assicurando un innegabile miglioramento dell'inserimento architettonico nel contesto tutelato.

La definizione di ristrutturazione della DGR 378/2021, che disciplina le tipologie degli interventi edilizi, è diversa da quella della norma statale ma è quella vigente in Valle d'Aosta, in virtù delle competenze statutarie. Tale impostazione è stata confermata più volte dalla giurisprudenza e dalle varie interlocuzioni con i Ministeri competenti.

Si ritiene, dunque, che la norma regionale disciplini la materia in modo esaustivo e con la dovuta attenzione ai beni oggetto di tutela, in applicazione del D.lgs 42/2004 e del PTP, nel rispetto delle proprie competenze e con l'autonomia concessa dalle norme statutarie, per altro ribadita anche dal DPR 380/2001 all'art. 2, comma 2:

Art. 2 (L) - Competenze delle regioni e degli enti locali

2. Le regioni a statuto speciale e le province autonome di Trento e di Bolzano esercitano la propria potestà legislativa esclusiva, nel rispetto e nei limiti degli statuti di autonomia e delle relative norme di attuazione.

nonché dalla clausola di salvaguardia della l. 34/2022 la quale all'art. 42-ter recita:

Art. 42 - ter Clausola di salvaguardia

1. Le disposizioni del presente decreto sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano compatibilmente con i rispettivi statuti e le relative norme di attuazione.

ARTICOLO 10

In merito alla modifica recentemente apportata all'articolo 10, comma 1 del dPR 380/2001, la normativa regionale già richiede il permesso di costruire per tutti i casi di ristrutturazione edilizia che eccedano quanto disciplinato dall'art. 61 comma 1 lettera aquater) della l.r. 11/1998, ovvero gli “interventi di ristrutturazione edilizia che non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso di cui all'articolo 74, comma 3, né modifiche del sedime e della volumetria complessiva degli edifici”, per i quali, invece, è richiesta la SCIA edilizia.

Nel rimanere a disposizione per eventuali chiarimenti ed informazioni, si porgono distinti saluti.

La Dirigente della Struttura
pianificazione territoriale
- Chantal Trèves -

Il Dirigente della Struttura
Patrimonio paesaggistico e architettonico
- Carlo Salussolia -

Al Presidente

Consiglio permanente degli enti locali della Valle d'Aosta

Piazza Narbonne, 16

11100 AOSTA (AO)

PEC: protocollo@pec.celva.it

Agli uffici tecnici

Comuni della Valle d'Aosta

LORO SEDI

Ai Servizi associati di Sportello Unico dell'Alta Valle, della Bassa Valle e di Aosta

LORO SEDI

PEC: protocollo@pec.sportellounico.vda.it

Al Presidente

Ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori

della Regione Autonoma Valle d'Aosta

Corso Padre Lorenzo, 47 - 11100 Aosta

11100 AOSTA (AO)

PEC: oappc.aosta@archiworldpec.it

Al Presidente

Ordine degli Ingegneri della Regione Autonoma Valle d'Aosta

Regione Borgnalle, 10/L

11100 AOSTA (AO)

PEC: ordine.aosta@ingpec.eu

Al Presidente

Collegio regionale Geometri e Geometri laureati della Valle d'Aosta

P.zza Narbonne, 16

11100 AOSTA (AO)

PEC: collegio.aosta@geopec.it

Al Presidente

Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Valle d'Aosta

Reg. La Rochère 1/A

11100 AOSTA (AO)

PEC: protocollo.odaf.aosta@conafpec.it

Al Presidente

Collegio dei Periti industriali della Valle d'Aosta

Via Boson C. Justin, 6

11100 Aosta (AO)

PEC: ordinediaosta@pec.cnpi.it