



CONSIGLIO NAZIONALE  
DEGLI **INGEGNERI**



U-AZ/22

Circ. CNI n. 902/XIX Sess./2022

Ai Presidenti dei Consigli degli Ordini  
territoriali degli Ingegneri

Ai Presidenti delle Federazioni/Consulte  
degli Ordini degli Ingegneri

LORO SEDI

Oggetto: Interventi di demolizione e ricostruzione in aree vincolate – comma 5-*bis* dell'art.28 del decreto-legge n.17/2022 – novità introdotte dalla legge di conversione del Decreto crescita alla disciplina contenuta nel Testo Unico edilizia – classificazione come ristrutturazione edilizia - considerazioni

Caro Presidente,

con la presente intendiamo segnalarTi alcune novità intervenute in materia di demolizione e ricostruzione nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, per effetto delle modifiche recate dalla legge di conversione del *cd* Decreto energia alla disciplina contenuta nel Testo Unico per l'edilizia (DPR 6/06/2001 n.380).

Grazie al **comma 5-*bis*** dell'**art.28** del **decreto-legge 1° marzo 2022 n.17<sup>1</sup>** (*cd* "Decreto energia"), inserito dalla **legge** di conversione **27 aprile 2022 n.34**, è stata introdotta una nuova definizione di "ristrutturazione edilizia" per gli immobili soggetti a tutela ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* (d.lgs. 22 gennaio 2004 n.42).

L'obiettivo è quello di semplificare gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle aree vincolate, superando la impostazione contenuta nel decreto-legge n.76/2020<sup>2</sup> (decreto semplificazioni), che non consentiva di catalogare come ristrutturazione edilizia le operazioni di demolizione e ricostruzione con caratteristiche diverse da quelle preesistenti, nel caso degli immobili sottoposti a tutela in base al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

<sup>1</sup> "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", in G.U. 1° marzo 2022 n.50.

<sup>2</sup> Decreto-legge 16/07/2020 n.76 ("Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale").

In precedenza, infatti, nel vigore del decreto-legge n.76/2020 – per tutti gli immobili soggetti al d.lgs. n.42/2004 - al fine di poter inquadrare come ristrutturazione edilizia gli interventi nelle zone soggette a vincolo di carattere paesaggistico e culturale, occorre che fossero mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e che non fossero previsti incrementi di volumetria.

Adesso, con la modifica inserita dalla legge di conversione del Decreto energia, vengono ritoccati gli articoli 3 e 10 del DPR n.380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), stabilendo che per una particolare categoria di aree soggette a tutela, ovvero quelle disciplinate dall'**art.142 del d.lgs. n.42/2004** ("Aree tutelate per legge"), **gli interventi in questione sono classificati come ristrutturazione edilizia e non più come nuova costruzione.**

In particolare, sono stati modificati:

- Il **comma 1, lettera d)**, dell'**art.3 DPR n.380/2001**;
- Il **comma 1, lettera c)**, dell'**art.10 DPR n.380/2001**.

Il **comma 1, lettera d)**, dell'**art.3 DPR** citato, - che tratta l'argomento degli "**interventi di ristrutturazione edilizia**" - oggi stabilisce: "... *Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, ... eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, .... Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio... ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'art.142 del medesimo codice ... gli interventi di demolizione e ricostruzione ... 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*".

Il **comma 1, lettera c)**, dell'**art.10 DPR** cit. ("**Interventi subordinati a permesso di costruire**), adesso include tra gli interventi che sono subordinati a permesso di costruire: "... *gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi dell'art.142 del medesimo codice ... 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*".

Si tratta di un intervento legislativo assolutamente rilevante, dato che ora gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici che ricadono nelle aree soggette a tutela ai sensi dell'art.142 d.lgs. n.42/2004 – anche qualora comportino modifiche della sagoma, della volumetria o dei prospetti – non costituiscono più nuove costruzioni, bensì rientrano nella nozione di "ristrutturazione edilizia".

Questo permetterà agli stessi di accedere alle detrazioni fiscali, dato che, come noto, condizione per ottenere le detrazioni fiscali di legge (Superbonus, ecobonus, ecc.) è che i lavori in questione vengano classificati e identificati come ristrutturazioni edilizie.

La nuova formulazione degli articoli 3 e 10 del DPR n.380/2001 assume pertanto particolare e indubbio rilievo sul versante degli interventi di demolizione e ricostruzione, in aree sottoposte a tutela, in ottica di Superbonus.

Attraverso questa innovazione normativa, sospinta dalla Rete delle Professioni Tecniche, riceveranno un impulso notevole tutte le iniziative di demolizione e ricostruzione che potranno essere intraprese, nel rispetto dei regolamenti urbanistici e dei titoli abilitativi richiesti (permesso di costruire), senza l'obbligo del "come era, dove era", ovvero senza obbligo di mantenere altezze, prospetti, volume e sedime preesistenti.

Tale risultato è certamente coerente con le iniziative che il Consiglio Nazionale ha nei mesi scorsi portato avanti, anche direttamente, in tutte le sedi governative e parlamentari, oltre che in eventi pubblici.

L'art.1, comma 2, della legge n.34/2022 afferma che le modifiche entrano in vigore il giorno successivo alla pubblicazione della legge n.34 nella Gazzetta Ufficiale, dunque a partire dal 29 aprile 2022<sup>3</sup>.

Cordiali saluti.

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO  
(Ing. Angelo Valsecchi)



IL PRESIDENTE  
(Ing. Armando Zambrano)



---

<sup>3</sup> La legge 27 aprile 2022 n.34 (*"Conversione in legge, con modificazioni, 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"*) è stata pubblicata sulla G.U. 28 aprile 2022 n.98.