



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

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI  
NELLA SEGNATURA ALLEGATA  
REG PG/2021/296941  
DEL 01/04/2021

Al Sig. XXXX

**Oggetto: Qualificazione di un intervento di parziale demolizione e ricostruzione di edificio  
in area paesaggistica**

1. Si forniscono i chiarimenti richiesti con due e-mail, del XXX e del XXX scorsi, circa la qualificazione giuridica da dare ad un intervento di parziale demolizione e ricostruzione di un edificio ubicato:

- in ambito rurale (dove la nuova costruzione è consentita solo per l'esercizio dell'attività agricola);
- in area soggetta a vincolo paesaggistico, ai sensi della parte terza del D.Lgs. n. 42 del 2004;
- in area parzialmente instabile;
- all'interno della fascia di rispetto stradale.

L'intervento ipotizzato prevede: il mantenimento della parte accessoria del fabbricato esistente, la demolizione della parte abitativa e la sua ricostruzione con un sedime diverso, ma sempre in aderenza alla parte conservata. L'edificio verrebbe diversamente posizionato, rispetto a quello attuale, in ragione dell'instabilità del terreno che non consente di eseguire né un intervento conservativo dell'esistente né di fedele ricostruzione.

Il quesito posto è volto dunque a conoscere la qualificazione edilizia dell'intervento parzialmente ricostruttivo ed in particolare se lo stesso possa essere ricondotto nella ristrutturazione edilizia, essendo preclusa la possibilità di realizzare una nuova costruzione, in quanto riservata dallo strumento urbanistico agli imprenditori agricoli.

2. Occorre premettere che la nozione di ristrutturazione edilizia comprende:
  1. la **RE (conservativa) semplice o leggera** di cui all'art. 3, comma 1, lettera d), primo e secondo periodo, del DPR n. 380 del 2001;
  2. la **RE (conservativa) pesante**, di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380 del 2001<sup>1</sup>;
  3. la **RE (ricostruttiva) con demolizione e ricostruzione** di cui al cui all'art. 3, comma 1, lettera d), terzo, quarto, quinto e sesto periodo, del DPR n. 380 del 2001;

L'elemento che accomuna le prime due figure (di RE conservativa) è dato dal fatto che sono dirette 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 ma **senza comportarne la completa demolizione e ricostruzione**<sup>2</sup>; mentre l'elemento che contraddistingue la ristrutturazione ricostruttiva è dato, appunto, dalla completa demolizione dell'edificio preesistente e dalla sua ricostruzione.

Come è noto, la definizione di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione è stata di recente modificata dal decreto legge n. 76 del 2020 (e recepita dalla L.R. n. 14 del 2020) il quale, con riguardo agli immobili tutelati dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, ha previsto forti limiti alle trasformazioni ammissibili.

L'art. 3, comma 1, lettera d), del DPR n.380 del 2001, come novellato, stabilisce che la R.E. con **demolizione e ricostruzione degli edifici qualificati beni culturali e/o beni paesaggistici**

---

<sup>1</sup> Ai sensi dell'art. 10 del dPR n. 380 del 2001 gli interventi di R.E pesante sono soggetti al permesso di costruire e al relativo regime sanzionatorio, anche penale; il legislatore regionale ha tuttavia stabilito, all'art. 13, comma 1-bis, della L.R. n. 15 del 2013 che anche tali interventi siano soggetti a SCIA, avvalendosi della facoltà che gli riconosce l'articolo 22, comma 4, del dPR n. 380 del 2001. Questa disposizione consente alla legge regionale di individuare altre ipotesi di interventi soggetti a SCIA, ma con la precisazione che, in dette ipotesi, in caso di realizzazione abusiva di tali interventi *“restano comunque ferme le sanzioni penali previste all'art. 44”*.

<sup>2</sup> il Dlgs. n. 222 del 2016 nella tabella A, Sezione II - Edilizia specifica infatti che tra gli elementi costitutivi della fattispecie sia della **Ristrutturazione edilizia cosiddetta “semplice o “leggera”** (voce n. 7), sia della **Ristrutturazione edilizia cosiddetta “pesante”** (Voce n. 8), vi è quello di non prevedere *“la completa demolizione dell'edificio esistente”*.

(costituiti dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico e dalle aree cosiddette Galasso, come quello in questione che ricade in un'area di cui all'art. 142 del Codice) deve essere eseguita in modo fedele. Infatti, affinché l'intervento sia qualificabile una RE (e non una nuova costruzione), l'edificio da ricostruire deve corrispondere a quello preesistente, quanto a sagoma, sedime, prospetti, caratteristiche tipologiche e planivolumetriche e volume. Diversamente, la ricostruzione con uno o più parametri differenti fa sì che l'intervento debba essere qualificato una nuova costruzione, e assoggettato al relativo regime giuridico.

**Pertanto, l'intervento che presenta le trasformazioni ipotizzate dal privato non può qualificarsi una RE ricostruttiva, in quanto interessa un immobile collocato in ambito vincolato ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004<sup>3</sup>.**

3. Con la e-mail del XXX il privato ha ipotizzato che l'intervento proposto possa qualificarsi come una ristrutturazione edilizia pesante, come definita dall'art. 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380 del 2001, in quanto tale tipologia di intervento consentirebbe – ipotizza sempre il privato - una parziale demolizione dell'edificio esistente e una ricostruzione con modifiche della stessa.

Si osserva tuttavia che anche la definizione della RE pesante, di cui all'art. 10, comma 1, lettera c), del DPR n. 380 del 2001, è stata innovata dal DL n. 76 del 2020, con riferimento agli interventi su edifici tutelati dal Codice.

Secondo il testo oggi vigente, si qualificano come **interventi di ristrutturazione “pesante”**:

- **gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa “nei casi in cui comportino anche”**:
  - *“modifiche della volumetria complessiva degli edifici”*;
  - *“limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso”*;

---

<sup>3</sup> Si vedano in tal senso le chiare precisazioni contenute nel paragrafo 2.4. della circolare a firma congiunta del Ministro per la pubblica amministrazione e del Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti **che si allega**.

- **gli interventi edilizi che comportino “modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.”.**

Per quanto di interesse ai presenti fini, da tale definizione si desume che **in caso di edifici soggetti a vincolo culturale o paesaggistico**, gli interventi edilizi si qualificano di RE quando prevedano modifiche della sagoma, della volumetria complessiva e dei prospetti dell’edificio (sia pure soggetti al regime aggravato proprio della R.E. pesante).

Alla luce del maggior rigore di tale previsione<sup>4</sup>, che si affianca a quella fortemente restrittiva degli interventi di R.E. ricostruttiva, si ritiene che un intervento edilizio come quello ipotizzato dal privato, che prevede, oltre alla modifica della sagoma e dei prospetti, ulteriori trasformazioni che interessino anche il sedime della maggior parte dell’edificio e le caratteristiche planivolumetriche dello stesso, non possa ricondursi alla nozione di R.E. pesante, ricadendo piuttosto nella categoria della nuova costruzione.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

*Firmato digitalmente*

RV

All. c.s.

---

<sup>4</sup> Si evidenzia infatti che il testo previgente qualificava gli interventi di R.E. conservativa come ristrutturazione pesante solo quando comportassero la modifica della sagoma dell’edificio vincolato.