

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1129

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

ZINZI, BENVENUTO, BOF, MONTEMAGNI, PIZZIMENTI

Modifica all'articolo 3 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in materia di interventi di ristrutturazione edilizia

Presentata il 2 maggio 2023

ONOREVOLI COLLEGHI! – Il decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120, cosiddetto « decreto semplificazioni uno », è stato fortemente voluto dai cittadini e dagli operatori del settore edile per rendere la disciplina edilizia e le relative procedure amministrative più snelle ed efficienti, anche allo scopo di favorire la « rigenerazione urbana ». L'articolo 10 del decreto, modificando l'articolo 3, comma 1, lettera *d*), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, ha introdotto importanti novità in materia di ristrutturazione edilizia e, in particolare, ha chiarito che rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia anche gli interventi di demolizione e ricostruzione di edi-

fici, con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, nonché incrementi di volumetria, anche finalizzati alla promozione di interventi di rigenerazione urbana.

Tuttavia, la norma aveva escluso da tale semplificazione 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, e quelli ubicati nei centri storici e zone assimilabili. In tali casi, infatti, 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 la sagoma, i prospetti, il sedime e le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria.

Successivamente tali esclusioni hanno subito ulteriori modificazioni ai sensi dell'articolo 28, comma 5-*bis*, lettera *a*), del decreto-legge 1° marzo 2022, n. 17, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 aprile 2022, n. 34, e dell'articolo 14, comma 1-*ter*, lettera *a*), del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91.

Si tratta di disposizioni che risultano ancora significativamente limitative rispetto ai possibili processi di rigenerazione urbana che spesso richiedono trasformazioni planivolumetriche degli edifici sia per cause legate a trasformazioni d'uso di una parte dell'edificio sia per la necessità di migliorare le caratteristiche architettoniche e i requisiti tecnici degli edifici. Peraltro, tali limitazioni impediscono il riconoscimento di premialità volumetriche incentivanti nella ricostruzione dell'immobile.

Pur riconoscendo e condividendo la prudenza legislativa con cui si sono voluti escludere dalle semplificazioni gli interventi su immobili sottoposti a tutela al fine di preservare il loro pregio e valore paesaggistico, si deve rilevare che, in realtà, spesso tali limitazioni impediscono di fatto una vera azione di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

Allo stato attuale, stante la norma vigente, si assiste a un'efficace azione di riqualificazione paesaggistica, statica ed energetica proprio degli edifici situati in aree ritenute di scarso valore paesaggistico, mentre nelle aree di maggiore pregio, dove sarebbero auspicabili gli interventi, stante la rigidità della norma, vi è di fatto un abbandono degli edifici o un non interesse alla riqualificazione.

Nel nostro Paese le aree sottoposte a tutela paesaggistica sono molto estese e comprendono interi territori edificati con manufatti che spesso non solo non hanno un valore paesaggistico, ma addirittura sono essi stessi una fonte di depauperamento. Basti pensare, per esempio, alle aree paesaggistiche situate in prossimità delle sponde lacuali (300 metri) o fluviali (150 metri) all'interno delle quali interi paesi, soprattutto nelle aree esterne agli originali centri storici, sono stati costruiti a volte con in-

terventi di discutibile tutela paesaggistica oltre che di scarsissima sicurezza sismica e di inesistente *performance* energetica.

Per questi motivi, ferma restando la compatibilità urbanistica ed edilizia dei manufatti esistenti, appare opportuno estendere le disposizioni della lettera *d*) del comma 1 dell'articolo 3 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, anche ad alcune delle suddette aree, escludendo ovviamente gli edifici di alto valore culturale o paesaggistico specificatamente individuati dal codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, con vincolo puntuale, e le aree di maggiore tutela dei centri storici.

L'obiettivo della presente proposta di legge è proprio quello di favorire una maggiore tutela paesaggistica consentendo gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici privi di valore, se non addirittura essi stessi fonte di criticità paesaggistica.

La presente proposta di legge estende, quindi, la possibilità di effettuare interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, anche nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, con sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche diversi da quelli originari, escludendo solo gli edifici sottoposti a vincoli puntuali con provvedimento specifico di tutela.

Restano inalterate tutte le restrizioni previste dal citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 per i centri storici e per le zone assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali.

In sintesi, la presente proposta di legge ha ad oggetto la ristrutturazione di edifici già esistenti e pertanto situati in un'area già antropizzata, non assoggettati a vincoli paesaggistici o culturali puntuali, dichiarati di tutela con provvedimento specifico ai sensi del codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, e non situati in centri storici o in zone assimilabili.

Si intende intervenire nelle aree del territorio, comunemente situate nelle peri-

ferie delle città, per fornire ai cittadini e agli operatori del settore edile gli strumenti opportuni, soprattutto ai fini dell'effettiva agevolazione degli interventi di rigenerazione urbana, fondamentali per favorire l'innalzamento del livello della qualità della vita culturale e sociale dei centri urbani e indispensabili per raggiungere gli obiettivi europei sia dell'efficienza energetica che della riduzione del consumo di suolo.

PROPOSTA DI LEGGE

Art. 1.

1. Alla lettera *d*) del comma 1 dell'articolo 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il sesto periodo è sostituito dal seguente: « Rimane fermo che, con riferimento agli edifici sottoposti a vincoli puntuali con provvedimento specifico di tutela dell'interesse culturale, ai sensi della parte seconda del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero sottoposti a vincoli puntuali con provvedimento specifico, regionale o ministeriale, di tutela del notevole interesse pubblico a fini paesaggistici ai sensi della parte terza del medesimo codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, nonché agli edifici ubicati nelle zone territoriali 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, come definiti nei piani urbanistici comunali, 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 ».

