



All' Ente Regionale Parco di Veio
Area Tecnica Urbanistica
Via Castelnuovo di Porto, 14
00060 Sacrofano (RM)
PEC: parcoveio@regione.lazio.legalmail.it

e, p.c. Al Municipio XV
Direzione Tecnica

Alla Direzione Regionale Capitale Naturale,
Parchi e Aree Protette
PEC: direzioneambiente@regione.lazio.legalmail.it

Oggetto: Riscontro alla richiesta di parere dell'Ente Regionale Parco di Veio trasmessa alla Direzione Tecnica del Municipio XV con prot. CU/22096 del 10.03.2021, inviata a questa Struttura con prot. CU/25495 del 19.03.2021, pervenuta con prot. QI/54038 del 21.03.2021, inerente l'applicabilità dell'intervento di Ristrutturazione Edilizia inteso come Demolizione e Ricostruzione, previsto dall'art. 3 comma 1 lett. d) del DPR 380/2001 (come modificato ed integrato dalla L.n. 120/2020), ai soli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ovvero anche a quelli non vincolati ai sensi di quest'ultimo Decreto ma ricadenti all'interno del Parco Naturale Regionale di Veio.

In riferimento al quesito di cui all'oggetto, si rappresenta quanto segue.

Si rileva preliminarmente che ai sensi del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii., L.n. 394/1991 ss.mm.ii. e L.R. 29/1997 ss.mm.ii., la normativa in materia paesaggistica e sulle aree naturali protette, tra le quali i "Parchi Regionali", risulta essere sovraordinata a quella prevista dalle NTA degli Strumenti Urbanistici, infatti l'art. 145 comma 3 del D.Lgs 42/2004 prevede che: *"Le previsioni dei piani paesaggistici di cui agli articoli 143 e 156 non sono derogabili da parte di piani, programmi e progetti nazionali o regionali di sviluppo economico, sono cogenti per gli strumenti urbanistici dei comuni, delle città metropolitane e delle province, sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici, stabiliscono norme di salvaguardia applicabili in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni dei piani paesaggistici sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti di pianificazione ad incidenza territoriale previsti dalle normative di settore, ivi compresi quelli degli enti gestori delle aree naturali protette"*.

Si rileva inoltre che l'art. 142 comma 1 lett. f) del D.Lgs. 42/2004 quale "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" prevede che:

"Sono comunque di interesse paesaggistico e sono sottoposti alle disposizioni di questo Titolo:

- a) omissis
- b) omissis
- c) omissis
- d) omissis



e) *omissis*

f) *i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;*

g) *omissis*

h) *omissis*

i) *omissis*

l) *omissis*

m) *omissis*

Dalla normativa sopra richiamata, rientrando i "Parchi Regionali" tra i Beni Paesaggistici di cui all'art. 143 comma 1 lett. f) del D.Lgs. 42/2004 ss.mm.ii., gli stessi non sono sottratti dall'applicazione della normativa edilizia di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. ed ai consequenziali regimi amministrativi (Titoli abilitativi) di cui alla Parte I – Titolo II del citato D.P.R.

Per gli immobili non tutelati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la nuova definizione di Ristrutturazione Edilizia "leggera" (RE) di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 (come modificata ed integrata dal D.L. 76/2020 c.d. Decreto Semplificazioni, convertito in Legge n. 120/2020), amplia le fattispecie ricomprese in tale intervento edilizio, rispetto a quanto previsto dalla previgente disciplina. Infatti gli interventi di Demolizione e Ricostruzione rientranti nella previgente definizione di RE ossia *"demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"* diviene *"demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi 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'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico"*.

Al contrario per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la nuova definizione di RE di cui all'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001 (come modificata ed integrata dal D.L. 76/2020 c.d. Decreto Semplificazioni, convertito in Legge n. 120/2020), per quanto attiene gli interventi di Demolizione e Ricostruzione, prevede un maggiore rigore. Infatti nella previgente definizione di RE, nel merito era previsto che: *"Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione...costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente"*, divenendo il testo della nuova definizione il seguente: *"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...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"*. E' evidente che nella previgente previsione della norma in argomento, il parametro identitario nell'intervento di Demolizione e Ricostruzione nella definizione di RE, per gli edifici tutelati dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, era la "sagoma", mentre con la nuova definizione divengono parametri identitari la *"sagoma, i prospetti, il sedime, le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente nonché la mancata presenza di incrementi di volumetria"*, pertanto l'eventuale modifica di detti parametri edilizi comporta per gli edifici tutelati dal D.Lgs. 42/2004, l'impossibilità di ricondurre l'intervento alla categoria RE "leggera".



Quanto previsto dall'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001, in termini di interventi di Demolizione e Ricostruzione, va contemperato con la clausola di "salvezza" introdotta dalla stessa L.n. 120/2020, quale modifica dell'art. 2-bis comma 1-ter del medesimo D.P.R. che prevede, tra l'altro, che negli: *"...ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela"*. In tal senso con la Circolare, pubblicata il 2.12.2020, del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e del Ministero per la Pubblica Amministrazione, con la quale sono stati forniti i primi chiarimenti interpretativi nel merito è stato rappresentato come *"Tale inciso fa innanzitutto salva la validità di eventuali disposizioni di leggi regionali, che consentano, anche per le aree in questione, interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione anche con limiti meno stringenti di quelli individuati dall'art. 3 del testo unico per gli edifici vincolati ex d.lgs. n. 42/2004. Inoltre, la clausola di "salvezza" in discorso consente di ritenere ammissibili anche per gli edifici ubicati in dette zone le variazioni imposte dalla normativa antisismica, energetica, sull'accessibilità etc., ferme restando, come è ovvio, le valutazioni delle Amministrazioni competenti in ordine alla compatibilità degli interventi con il regime eventualmente previsto per i medesimi edifici"*.

Alla luce di quanto sopra descritto, si può concludere rappresentando che le modifiche introdotte dalla L.n. 120/2020, nell'art. 3 comma 1 lett. d) del D.P.R. 380/2001, nella definizione di Ristrutturazione Edilizia "leggera" e nell'ambito degli interventi di Demolizione e Ricostruzione ivi previsti, sono riferimenti per correlare a detti interventi l'idoneo titolo abilitativo, nel rispetto dei pareri espressi dagli Enti preposti alla tutela dei relativi vincoli presenti sull'immobile oggetto d'intervento. In tal senso l'Ente di Gestione in indirizzo, quale Ente sovraordinato, valuterà autonomamente nell'espressione dei pareri di competenza, quali interventi assentire o meno in base alle specifiche previsioni che discendono dalle norme tecniche finalizzate alla tutela dell'area naturale "Parco Regionale di Veio".

Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore
Cinzia Esposito