

L'ENNESIMA MODIFICA AL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA

Con l'approvazione da parte del Senato in data 14 luglio 2022, si è perfezionata la conversione in legge del c.d. Decreto Aiuti (decreto legge 17 maggio 2022 n. 50) che - oltre ad incentrarsi su *Superbonus*, impianti a FER, fotovoltaici/rinnovabili, e credito di imposta - interviene nuovamente sull'art. 3 del Testo Unico dell'Edilizia.

Si tratta dell'ennesima modifica apportata all'art. 3, interessato non più tardi di tre mesi fa dalla legge 27 aprile 2022 n. 34

Negli ultimi vent'anni, le revisioni alla definizione di interventi edilizi - contenuta nel summenzionato articolo - sono state così numerose che, tuttora, anche gli esperti del settore, nonché le stesse Amministrazioni locali, faticano a tenere il passo del Legislatore. A ciò si aggiungono le plurime sentenze del Giudice Amministrativo che - nell'intento di colmare vuoti legislativi e la scarsa organicità del TUE - spesso forniscono interpretazioni fra loro alquanto disarmoniche. Sono invero note a tutti le difficoltà riscontrate anche dagli operatori del settore nell'individuare, ai fini dell'esecuzione di interventi edilizi anche di modesta entità, la corretta procedura da seguire.

Tutto ciò non fa altro che risollevarne la necessità di una modifica integrale del Testo Unico dell'Edilizia. Da più parti, infatti, si sostiene la necessità di un intervento armonico da parte del Legislatore sull'attuale impianto normativo, rinunciando alle continue "semplificazioni" - termine ormai parecchio abusato - optando viceversa per una novella integrale che tenga conto delle evoluzioni, anche in termini di fatto, via via intervenute nel mondo dell'edilizia oggi sempre più orientato nel recupero e nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

A dir la verità, un tentativo di riordino della disciplina in materia edilizia era stato avviato, tant'è che era atteso entro la fine del 2021 il Testo Unico delle Costruzioni, il quale mirava a snellire i procedimenti introducendo un capo specifico ai bonus edilizi, con l'obiettivo di unificarli e chiarire tutti i passaggi burocratici.

A ciò si aggiunge che è attualmente in discussione - nella Commissione Lavori pubblici in Senato - il d.d.l. n. 1679 di delega al Governo per l'emanazione di *"uno o più decreti legislativi di riordino, coordinamento e integrazione delle disposizioni legislative in materia di costruzioni"*, prevedendo l'aggiornamento delle categorie di intervento edilizio e una razionalizzazione dei procedimenti amministrativi.

Tuttavia, detti atti rimangono, ad oggi, esclusivamente una mera proposta. E così, inevitabilmente non resta che procedere con continui ritocchi volti a far sì che un testo ormai obsoleto stia al passo coi tempi.

Orbene, la modifica da ultimo approvata allarga, ancora una volta, la definizione di "interventi di ristrutturazione edilizia" - subordinati a permesso di costruire - andando ad abbracciare gli interventi di demolizione e ricostruzione completa di edifici relativi agli immobili vincolati ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Alla luce della modifica apportata gli interventi di demolizione e ricostruzione interessanti *“i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici”* (lett. c) e *“le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze”* (lett. d) rientrano dunque nell’ambito della ristrutturazione edilizia anche laddove **(i)** siano previste modifiche di sagoma, prospetti, sedime o caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell’edificio preesistente oppure **(ii)** siano previsti incrementi di volumetria.

Si è attuato così un nuovo allargamento della platea degli immobili che, pur essendo tutelati ai sensi dell’art. 136, lett. c) e d) del Codice dei beni culturali e del paesaggio, sono soggetti alle semplificazioni, a patto che venga effettuato un intervento di demolizione e ricostruzione con modifiche della sagoma o dei prospetti del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche degli edifici oppure incrementi di volumetria.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Via Dante, 9
20123 Milano
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Federico Ianeselli, Senior Associate
Via Dante, 9
20123 Milano
Email: federico.ianeselli@grplex.com