

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo – Italia

AVV. GIAMPIERO PINO
Revisore Contabile
Socio Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it
pec: avvgiampieropino@cnfpec.it

AVV. PAOLO ROMAGNOLI
e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it
pec: avvromagnolipaolo@cnfpec.it

AVV. NELLINA PITTO
Socio Società Toscana degli Avvocati Amministrativisti
e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it
pec: avvnellinapitto@cnfpec.it

AVV. ELEONORA LEPRI
Socio Avvocati Giuslavoristi Italiani
e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it
pec: avveleonoralepri@cnfpec.it

AVV. NICCOLO' PINO
Member of UIA – International Association of Lawyers
e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it
pec: niccolopino@puntopec.it

AVV. GUIDO LACHI
Member of UIA – International Association of Lawyers
e-mail: guido.lachi@studiolegalepino.it
pec: guido.lachi@firenze.pecavvocati.it

AVV. LUCA TESTA
e-mail: luca.testa@studiolegalepino.it

DOTT.SSA EMMA VANNELLI
e-mail: emma.vannelli@studiolegalepino.it

DESTINATARI a tutti i professionisti e clienti

Arezzo, 11.05.2022

LA RICOSTRUZIONE NON FEDELE DI EDIFICI IN AREE TUTELATE EX LEGE RIENTRA NELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E PUO' BENEFICIARE DEI BONUS FISCALI

Vi segnaliamo che la L.n.34 del 27.04.2022 di conversione del noto “Decreto Energia”, ha introdotto importanti modifiche al Testo Unico sull’Edilizia (D.P.R. n.380/2001) in particolare ai seguenti articoli.

Art.3 comma 1 lett.d) del T.U. (definizione degli interventi edilizi) è stato esteso il concetto di ristrutturazione edilizia, riconducendo ad esso anche gli interventi di demolizione e ricostruzione non fedele di edifici situati in aree tutelate ai sensi dell’articolo 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Tali aree sono quelle in precedenza disciplinate dalla ex legge Galasso in cui, cioè, il vincolo paesaggistico non opera in virtù di uno specifico decreto, ma si attiva in presenza di una specifica condizione ambientale. Si ricordano, a titolo esemplificativo: le fasce costiere e le rive dei laghi per una profondità di 300 metri, le rive dei corsi d’acqua per una fascia di 150 metri, i parchi e le riserve regionali, le zone di interesse archeologico ecc.

Art.10 comma 1 lett.c) del T.U. (interventi subordinati al permesso a costruire) è stato prescritto il permesso a costruire per: <<gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici situati in aree tutelate ai sensi dell’articolo 142 del medesimo codice di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n.42, 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>>.

STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

In forza di tali modifiche, quindi, nelle aree sottoposte a vincolo per legge gli interventi di demolizione-ricostruzione e quelli di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia anche laddove non vengano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e siano previsti incrementi volumetrici.

Tali interventi sono comunque soggetti al permesso a costruire.

Ne consegue che la demo-ricostruzione “infedele” in aree vincolate ex art.142 del Codice citato, costituendo intervento di ristrutturazione edilizia, potrà accedere ai bonus edilizi, compreso il noto “Super bonus al 110%”.

Ciò premesso, lascia perplessi la scelta operata dal Legislatore di limitare tale disciplina solo agli edifici siti in aree vincolate ex art.142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

In tal modo si origina un diverso trattamento per gli edifici situati in aree vincolate ai sensi dell’art.142, rispetto a quelli situati in aree vincolate ai sensi dell’art.136 dello stesso Codice.

Secondo tale previsione, infatti, uno stesso intervento di demolizione-ricostruzione infedele, se realizzato su edifici in aree vincolate ex lege, rientra nella ristrutturazione e può fruire delle agevolazioni fiscali se, invece, riguarda un fabbricato situato in aree vincolate ex art.136, cioè in base ad uno specifico decreto, “eccede” la categoria della ristrutturazione e, quindi, non può beneficiare dei bonus edilizi.

Tale diversificazione di trattamento, secondo l’opinione degli scriventi, non trova giustificazione né nel testo letterale del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, né nella ratio perseguita da tale normativa.

Sulla questione, molto complessa, è pendente un acceso dibattito.

Restiamo a Vostra disposizione per eventuali chiarimenti.

Cordiali saluti.

(Avv. Nellina Pitto)

(Avv. Giampiero Pino)