



CIRCOLARE ARTA 2/2023 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI IMMOBILI ESISTENTI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE REGIONALE 12 GIUGNO 1976, N. 78 RICADENTI NELLA FASCIA DEI 150 METRI DALLA BATTIGIA

Posted on 28 Febbraio 2023



Category: [Urbanistica e territorio](#)

“...secondo la disposizione di cui alla legge regionale 12 giugno 1976, n. 78, nella fascia di 150 metri dalla battigia, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore della stessa legge regionale, dovranno avvenire “senza alterazione dei volumi già realizzati”, intesa come incremento dei volumi realizzati, anche con eventuali diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche”.

E' quanto chiarisce, con la **Circolare 2/2023 del 16 febbraio 2023** (pubblicata sulla [GURS parte I n.8 del 24 febbraio 2023](#)), il Dipartimento dell'Urbanistica dell'ARTA, a seguito di richieste di chiarimenti in merito alla possibilità di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, ricadenti nella fascia dei 150 metri dalla battigia, prima dell'entrata in vigore della L.R. 78/76.

Per quanto di interesse, si ricorda che l'**art. 15 della L.R. 78/76** recita:

“Ai fini della formazione degli strumenti urbanistici generali comunali debbono osservarsi, in tutte le zone omogenee ad eccezione delle zone A e B, in aggiunta alle disposizioni vigenti, le seguenti prescrizioni:

a) le costruzioni debbono arretrarsi di metri 150 dalla battigia; entro detta fascia sono consentite opere ed impianti destinati alla diretta fruizione del mare, nonché la ristrutturazione degli edifici esistenti senza alterazione dei volumi già realizzati.

b) (...)”

La circolare inoltre precisa che, ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., **sono da intendersi quali interventi di ristrutturazione edilizia, anche nella fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche.**

Resta confermato quanto prescritto dal citato art. 3 del D.P.R. 380/2001 in ordine agli interventi su immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché agli immobili ubicati nelle zone omogenee A di cui al D.I. 1444/68 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.

Chiarimenti resi attraverso la ricostruzione delle modifiche introdotte all'art. 3, co. 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001 da ultimo dal D.L. 1° marzo 2022, n. 17 cd. “Decreto Energia”, come inserito dalla **legge di conversione 27 aprile 2022, n. 34, nonché di quanto contenuto all'art. 142 del D.lgs. 42/2004** (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Si ricorda che le novità previste in sede di conversione del D.L. 17/2022 intervengono a risolvere, seppur parzialmente, la questione sorta con il **D.L. 76/2020** cd. “Decreto Semplificazioni” che non consente di **inquadrare come ristrutturazione edilizia le operazioni di demolizione con ricostruzione con caratteristiche diverse da quelle preesistenti**, qualora interessanti **gli**

immobili soggetti a tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004.

In questi casi, i lavori vengono classificati **come nuova costruzione**, categoria edilizia che nella maggior parte dei casi non è consentita dai piani urbanistici dei comuni.

La **modifica** inserita dalla **Legge di conversione del Decreto Energia** interviene infatti a porre un'**eccezione** a questa regola con riferimento ad **una specifica tipologia di aree soggette a vincolo paesaggistico** e cioè quelle individuate e **tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.lgs. 42/2004** (cd. aree ex Galasso).

Si tratta in particolare dei seguenti ambiti territoriali:

- a) territori costieri** compresi in una fascia della profondità di **300 metri** dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare;
- b) territori contermini ai laghi** compresi in una fascia della profondità di **300 metri** dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
- c) fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con RD 1775/1933, e le relative **sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna**;
- d) montagne per la parte eccedente 1.600 metri** l.m. per la **catena alpina e 1.200 metri** l.m. per la **catena appenninica** e per le isole;
- e)** ghiacciai e i circhi glaciali;
- f) parchi e riserve nazionali o regionali**, nonché i **territori di protezione esterna dei parchi**;
- g)** territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento (art. 2, commi 2 e 6, D.lgs. 227/2001);
- h)** aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;
- i)** zone umide incluse nell'elenco previsto dal Dpr 448/1976;
- j)** vulcani;
- k)** zone di interesse archeologico.

In pratica, a seguito delle nuove norme, come risultanti dalle modifiche introdotte dalla legge di conversione, sugli immobili ricadenti in queste aree, le operazioni **demo-ricostruttive con modifica dei relativi parametri** (sagoma, volume, prospetti etc..) **sono classificate come ristrutturazione edilizia e non più come nuova costruzione** (nuovo art. 3, co. 1, lett. d) D.P.R. 380/2001).

Sono **esclusi** da tale modifica e, pertanto, continueranno ad essere classificati come nuova costruzione, gli interventi di **demolizione e ricostruzione con modifica** delle caratteristiche preesistenti qualora interessanti:

- gli **immobili soggetti a vincolo culturale** ai sensi della **Parte II del D.lgs. 42/2004**;
- gli **immobili e aree soggetti a vincolo paesaggistico mediante apposito decreto regionale o ministeriale ai sensi dell'art. 136 D.lgs. 42/2004** (o comunque mediante apposito

- provvedimento previsto dalla legislazione previgente come specificati nell'art. 157);
- gli **ulteriori immobili ed aree**, individuati in base all'elenco dell'art. 136 D.lgs. 42/2004, e **sottoposti a tutela dai piani paesaggistici regionali**.

