COMUNE DI VERONA
RIPRODUZIONE CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0438962/2021 del 21/12/2021
Firmatario: Anna Grazi

Comune di Verona
ATTIVITA' EDILIZIA SUAP SUEP

CIRCOLARE 39 DEL 21/12/2021

OGGETTO: CHIARIMENTI E APPROFONDIMENTI SUGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ALLA LUCE DEL D.L. 16 LUGLIO 2020, N. 76 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 11 SETTEMBRE 2020, N. 120 (C.D. DECRETO SEMPLIFICAZIONI)

La presente circolare aggiorna e sostituisce integralmente la Nota esplicativa del 09.08.2011 avente ad oggetto "Chiarimenti sull'intervento di ristrutturazione edilizia comportante demolizione e ricostruzione con ricomposizione planivolumetrica" e viene emanata al fine di chiarire le varie casistiche di interventi di ristrutturazione previste dall'art. 3, comma 1, lettera d), dall'art. 10, comma 1, lettera c) e dall'art. 2-bis, comma 1-ter del DPR 380/2021, così come introdotti e modificati dal D.L. n. 76 del 16.07.2020 convertito con modificazioni in L. n. 120 del 11.09.2020 (c.d. Decreto semplificazioni), anche alla luce della Circolare MIT e MPA del 02.12.2020, della Circolare del Ministero della Cultura n. 38 del 04.10.2021 e relativo allegato parere dell'Ufficio Legislativo prot. 31477 del 22.09.2021, così da uniformare l'attività istruttoria degli uffici e fornire ogni utile indicazione ai progettisti.

La circolare tratta sia degli interventi in ambito non vincolato sia in ambito sottoposto a tutela ai sensi del decreto legislativo 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), sia in ambito dei centri storici ed assimilati, ed è corredata da schemi illustrativi di alcune tipologie di intervento che, ancorché non esaustive, possono essere comunque utile strumento per inquadrare la tipologia di intervento e il relativo necessario titolo edilizio.

Con il sopra citato decreto semplificazioni (D.L. 76/2020 convertito in L. 120/2020), il legislatore all'art. 3, comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 da una parte ha superato l'orientamento giurisprudenziale in materia di ristrutturazione ricostruttiva, **consentendo estensivamente interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, prevedendo altresì**, laddove consentito dalla legislazione vigente (per esempio superbonus, sismabonus, o Veneto 2050) o dagli strumenti urbanistici comunali, **incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.**

Dall'altra ha reso invece particolarmente **restrittiva la ristrutturazione ricostruttiva per gli immobili tutelati (tutti) ai sensi del D. Lgs. 42/04**, **nei centri storici ed assimilati e nel ripristino e ricostruzione di edifici crollati o demoliti**, stabilendo che 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, fatte salve per le zona A e similari eventuali particolari previsioni legislative e degli strumenti urbanistici. Fuori dai predetti casi, le demo-ricostruzioni non fedeli sono da considerare **nuove costruzioni**.

Accanto all'art. 3, comma 1, lettera d) il medesimo decreto semplificazioni ha modificato (con riguardo agli interventi di **ristrutturazione c.d. pesante** soggetti a PdC) l'art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione (tutti) ha altresì modificato il comma 1-ter dell'art. 2bis DPR 380/2001, ammettendo possibili ampliamenti in sopraelevazione e fuori sagoma.

Per comodità, si riporta il testo vigente dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001 contenente la definizione di ristrutturazione, numerando i periodi che lo compongono, così da meglio associarli alle diverse tipologie di ristrutturazione. Si riportano altresì il testo dell'art. 2-bis, comma 1-ter, e dell'art. 10, comma 1, lettera c) del medesimo DPR 380/ 2001 che verranno citati nel testo che segue.

Art. 3 , comma 1, lettera d) del DPR 380/2001

1. Ai fini del presente testo unico si intendono per:
[...]
d) "interventi di ristrutturazione edilizia",

1. *gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.*
2. *Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.*
3. *Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.*
4. *L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.*
5. *Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.*
6. *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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;*

ART. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

[...]

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 2-bis, comma 1-ter, DPR 380/2001

[...]
1-ter

1. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

2. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

3. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.

Con riferimento agli articoli di cui sopra, si distinguono 3 tipologie di ristrutturazione a cui corrispondono titoli abilitativi diversi:

1. **ristrutturazione edilizia conservativa leggera** (primo e secondo periodo dell'art. 3, comma 1, lettera d) – Titolo abilitativo: SCIA ordinaria ex art. 22 DPR 380/2001
2. **ristrutturazione edilizia conservativa pesante** (art. 10, comma 1, lettera c) – Titolo abilitativo: Permesso di Costruire o SCIA alternativa al Permesso di Costruire ex art. 23 DPR 380/2001 o PdC convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001 per ampliamenti Veneto 2050 superiori a 2.000 mc compreso l'esistente / altezza maggiore del 50% del preesistente
3. **ristrutturazione edilizia ricostruttiva** con demolizione e ricostruzione (terzo, quarto, quinto e sesto periodo dell'art. 3, comma 1, lettera d) oggi considerata ristrutturazione

leggera – Titolo abilitativo: SCIA ordinaria ex art. 22 DPR 380/2001, fatte salve le specifiche casistiche di ampliamenti premiali previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici che prevedono la SCIA ex art. 23 DPR 380/2001 o il PdC o il PdC convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001 per ampliamenti Veneto 2050 superiori a 2.000 mc compreso l'esistente / altezza maggiore del 50% del preesistente.

Le prime due tipologie di **ristrutturazione conservativa** sono volte a **trasformare gli organismi edilizi con un inseme di opere che possono portare ad un organismo in tutto o in parte diverso**.

La **RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA LEGGERA** (primo e secondo periodo dell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001):

- non presenta i caratteri della ristrutturazione ricostruttiva, ovvero **non prevede la completa demolizione dell'edificio preesistente**
- non modifica il volume complessivo
- non comporta mutamento di destinazione d'uso in zona A
- non modifica sagoma, volumetria complessiva e prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004

La **RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA PESANTE** (art. 10, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001):

- non presenta i caratteri della ristrutturazione ricostruttiva, ovvero **non prevede la completa demolizione dell'edificio preesistente.** Sono ammesse **parziali demolizioni**: in tal caso vanno mantenute parti significative dell'immobile e del sedime
- può comportare modifica del volume complessivo
- può comportare mutamento di destinazione d'uso in zona A
- può modificare sagoma, volumetria complessiva e prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 purché non vi sia completa demolizione

Nella ristrutturazione conservativa pesante, anche con parziale demolizione, possono trovare applicazione gli **incrementi volumetrici premiali previsti da normative vigenti** (quali art. 6 di Veneto 2050, superbonus 110%) **e dagli strumenti urbanistici** (potenzialità residua del lotto, bonus una tantum o bonus garage previsti dal PI del Comune di Verona).

In tal caso viene richiesto il Permesso di Costruire o, qualora specificamente previsto, la SCIA alternativa al PdC. Per gli ampliamenti Veneto 2050 superiori a 2.000 mc compreso l'esistente / altezza maggiore del 50% del preesistente è richiesto il PdC convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001

La **RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** (terzo, quarto, quinto e sesto periodo dell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001:

- consente la **completa demolizione** dell'edificio preesistente **e la sua ricostruzione con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche** qualora si tratti di immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (beni culturali e beni paesaggistici) e non ubicati in zona A (fatte salve le specifiche diverse previsioni legislative ed urbanistiche)
- consente gli interventi volti al **ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti,** attraverso la loro ricostruzione, anche con **diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza, e qualora si tratti di immobili non sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004 (beni culturali e beni paesaggistici) e non ubicati in zona A (fatte salve le specifiche diverse previsioni legislative ed urbanistiche)
- consente **innovazioni** per l'adeguamento alla normativa **antisismica**, per l'applicazione della normativa sull'**accessibilità**, per l'istallazione di **impianti** tecnologici, per l'**efficientamento energetico**
- consente **incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana** nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali. In caso di applicazione dell'art. 7 di Veneto 2050, la premialità si calcola sulla volumetria/SUL massima ammessa sul lotto e non sulla volumetria preesistente, qualora superiore all'indice. In caso di volumetria/SUL preesistente inferiore all'indice di zona, l'incremento si calcola su tale volumetria/SUL, e contestualmente va utilizzato l'indice di zona residuo
- consente la **demolizione e ricostruzione fedele** e il **ripristino fedele di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti** (mantenendo sagoma, prospetti sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente) **senza incrementi di volumetria**, degli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D. Lgs. 42/2004.

Si tratta di interventi di ampia portata, realizzabili di norma tramite SCIA ordinaria ex art. 22 del DPR 380/201 (contrariamente a quanto prevedevano la previgente normativa e la consolidata giurisprudenza in materia di ristrutturazione ante Decreto Semplificazioni), che consento di ricostruire ex novo, anche delocalizzando l'edificio su sedime diverso, rimescolare il volume anche mediante accorpamento di più corpi di fabbrica, generando un unico edificio seppur di pari volumetria. Nel caso di **contestuale realizzazione di interventi premiali**, la norma regionale in materia di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio immobiliare **L.R. 14/2019 Veneto 2050** prevede per gli interventi previsti dagli art. 6 e 7 il ricorso alla SCIA alternativa al PdC o al PdC medesimo, in taluni casi (area di sedime completamente diversa) PdC, e PdC convenzionato per ampliamenti superiori a 2.000 mc compreso l'esistente o con altezze maggiori del 50% del preesistente.

Parimenti qualora oltre alla demolizione e ricostruzione siano previsti aumenti di volume dovuti all'**utilizzo di indici di zona** residui, a bonus volumetrici concessi dal Piano degli Interventi (ad esempio **bonus una tantum o bonus garage**), il titolo edilizio

corrispondente è il **PdC**: in tali casi, l'intervento è parte di ristrutturazione e parte di nuova costruzione, non trattandosi di premialità per rigenerazione urbana.

* * *

Il Decreto semplificazioni, se da una parte consente interventi di ristrutturazione "ricostruttiva" con ricomposizione volumetrica, accorpamenti, spostamenti di sedime e premialità per gli interventi di efficientamento energetico e rigenerazione urbana, dall'altra pone **stringenti limiti agli interventi di ristrutturazione ricostruttiva negli IMMOBILI SOTTOPOSTI A TUTELA QUALI BENI CULTURALI E BENI PAESAGGISTICI NORMATI AI SENSI DEL D. LGS. 42/2004**.

L'espressione "*immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*" secondo la giurisprudenza consolidata (Cass. Penale n. 33043/2016, TAR Lombardia n. 2274/2016, e TAR Sardegna n. 772/2017, riprese poi in altre sentenze), va letta in senso estensivo nel senso che "*vista la genericità della previsione* [n.d.r.: immobili tutelati ex D. Lgs. 42/2004]*, non possano operarsi distinzioni a seconda della fonte e della natura del vincolo; ne consegue che essa si applicherà anche nei casi di beni vincolati ai sensi della Parte terza del Codice dei beni culturali e del paesaggio.*" e inoltre che nella "*nozione di immobile sottoposto a vincolo ai sensi del D. Lgs. n. 42 del 2004 […] si evince che i beni sottoposti a vincolo paesaggistico possono essere immobili o aree, o intere zone*".
Tale orientamento è stato espressamente confermato dal Ministero della Cultura con la Circolare n. 38 del 04.10.2021 e relativo allegato parere dell'Ufficio Legislativo prot. 31477 del 22.09.2021.

Dal dato letterale della nuova novellazione dell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, integrata con la giurisprudenza consolidata, è pertanto evidente che con le parole **"*immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice...*"** si devono comprendere tutti gli immobili tutelati siano essi i beni culturali, di cui alla Parte Seconda del D Lgs. n. 42 del 2004 (ivi compresi gli immobili tutelati ai sensi dell'art. 45), e siano essi i beni paesaggistici, di cui alla Parte Terza dello stesso decreto, ovvero gli "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico" indicati dall'art. 136 del Codice, e le "Aree tutelate per legge" (cosiddette Galasso) indicate all'art. 142 del medesimo Codice.

Ne deriva pertanto che, specificatamente in ambito paesaggistico, gli interventi di **demolizione e ricostruzione non fedele e/o con aumenti volumetrici** vanno ricompresi nella categoria delle **nuove costruzioni**. Tali interventi sono pertanto **realizzabili esclusivamente in quegli ambiti sottoposti a tutela ex D. Lgs. 42/2004 dove sono ammesse nuove costruzioni**. In tal caso gli interventi sono soggetti ad un differente regime giuridico in termini di titolo edilizio richiesto, onerosità dello stesso, disposizioni generali applicabili, parametri urbanistico-edilizi da rispettare, ecc..

Il concetto di nuova costruzione è stato precisato anche nella Circolare del dicembre 2020 delle Ministre De Micheli e Dadone, e precisamente al punto 2.4.

Pertanto **in ambito sottoposto a TUTTE le tutele del Codice dei beni culturali e del paesaggio**, si distinguono 3 categorie di intervento a cui corrispondono titoli abilitativi diversi:

1. **demolizione e ricostruzione fedele compresi interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti = ristrutturazione leggera**
   Titolo abilitativo: SCIA ordinaria ex art. 22 DPR 380/2001
2. **demolizione e ricostruzione non fedele (anche di edifici crollati o demoliti), compresi incrementi volumetrici e/o interventi premiali = nuova costruzione**
   Titolo abilitativo: Permesso di Costruire o PdC convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001 per ampliamenti art. 7 Veneto 2050 superiori a 2.000 mc compreso l'esistente / altezza maggiore del 50% del preesistente
3. **parziale demolizione e ricostruzione (anche con incrementi di volumetria per promuovere interventi di rigenerazione urbana) = ristrutturazione pesante art. 10, co.1, lett. c DPR 380/2001**
   Titolo abilitativo: Permesso di Costruire o SCIA alternativa al PdC ai sensi dell'art. 23 del DPR 380/2001 o PdC convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001 per ampliamenti art. 6 Veneto 2050 superiori a 2.000 mc compreso l'esistente / altezza maggiore del 50% del preesistente

La **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** in ambito tutelato dal D. Lgs. 42/2004 e il **RIPRISTINO DI EDIFICI CROLLATI O DEMOLITI** sono da intendersi come **RISTRUTTURAZIONE LEGGERA** qualora si preveda:

- ricostruzione **fedele** ovvero uguali sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche palnivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente
- **nessun incremento di volumetria o premialità volumetrica** prevista dagli strumenti urbanistici e/o dalla normativa vigente nazionale e regionale.

In tali casi, in materia di **distanze** è possibile applicare quanto previsto dall'art. 2-bis comma 1-ter del DPR 380/2001, ovvero è consentita la **ricostruzione nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti** in quanto tale norma si applica indipendentemente dalla ascrivibilità degli interventi di demolizione e ricostruzione alla categoria della ristrutturazione edilizia o a quella della nuova costruzione. Tale previsione si applica qualora non sia possibile la modifica dell'area di sedime in ragione delle dimensioni del lotto.

La **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** in ambito tutelato dal D. Lgs. 42/2004 e il **RIPRISTINO DI EDIFICI CROLLATI O DEMOLITI** sono da intendersi come **NUOVA COSTRUZIONE** qualora prevedano:

- ricostruzione **con diverse** sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche palnivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente (anche solo una di queste voci)
- **incremento di volumetria o premialità volumetriche** previsti dagli strumenti urbanistici (Piano degli Interventi) e/o dalla normativa vigente nazionale e regionale (per es. art. 7 Veneto 2050, superbonus 110%).

In tali casi:

- si tratta di interventi ammessi laddove, in ambito sottoposto a tutela ex D. Lgs. 42/2004, il **piano degli interventi non vieta la realizzazione di nuove costruzioni**
- **si applica la disciplina delle nuove costruzioni** (titolo edilizio, onerosità, rispetto degli indici di zona, delle distanze dai confini, delle norme sulle distanze da/tra fabbricati e sull'altezza degli edifici ai sensi del dm 1444/1968, delle dotazioni di standard, ecc..)
- in caso di applicazione dell'art. 7 di Veneto 2050, la premialità si calcola sulla volumetria/SUL massima ammessa sul lotto e non sulla volumetria preesistente. In caso di volumetria/SUL preesistente inferiore all'indice di zona, l'incremento si calcola su tale volumetria/SUL, e contestualmente va utilizzato l'indice di zona residuo.
- sono fatte salve le disposizioni in merito alle **distanze da confini e fabbricati di cui all'art. 2-bis, comma 1-ter del dpr 380/2001**, ovvero la ricostruzione nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti in quanto tale norma si applica indipendentemente dalla ascrivibilità degli interventi di demolizione e ricostruzione alla categoria della ristrutturazione edilizia o a quella della nuova costruzione. Tale previsione si applica qualora non sia possibile la modifica dell'area di sedime in ragione delle dimensioni del lotto.

La **PARZIALE DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE** in ambito tutelato dal D. Lgs. 42/2004 è da intendersi come **RISTRUTTURAZIONE PESANTE ART. 10, CO.1, LETT. C DPR 380/2001** qualora preveda:

- **esclusione della demolizione integrale**
- mantenimento di **porzioni significative di murature**
- modifiche della sagoma, della volumetria, dei prospetti
- mutamento di destinazione d'uso nelle zone omogenee di tipo A
- **incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana** nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali (per es. miglioramento energetico e sismico, superamento barriere architettoniche, art. 6 L.R. 14/2019 Veneto 2050)

Le parti extra sagoma seguono la disciplina delle distanze delle nuove costruzioni

* * *

Per quanto attiene agli **immobili ubicati nelle zone 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**, nel Comune di Verona gli interventi di demolizione e ricostruzione sono ammessi solo per gli edifici classificati con grado A5, B1, B2 secondo le specifiche condizioni contenute nelle NTO del PI, previa validazione dirigenziale.
Anche in tali ambiti si applica la doppia disciplina che attiene gli immobili non vincolati o vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, e la relativa classificazione di **ristrutturazione / nuova costruzione**.

Nelle zone vincolate sopra richiamate, gli interventi di completa demolizione e ricostruzione non fedele e/o con premialità sono considerati come nuova costruzione, e sono consentiti esclusivamente nell'ambito di **piani urbanistici di recupero**. Tale norma si applica anche alle zone assimiliate alle A dallo strumento urbanistico, laddove è previsto che l'edificazione sia regolata dalle disposizioni di cui al Capo 2 – La città storica: disciplina urbanistica ed edilizia.

In caso di eventuali modifiche normative, interpretazioni autentiche, circolari esplicative emanate da parte dello Stato e della Regione, a seguito del dibattito che si sta sviluppando in merito alla definizione di ristrutturazione edilizia introdotta dal decreto semplificazioni, si provvederà ad aggiornare conseguentemente la presente circolare.

Si dispone la pubblicazione all'Albo Pretorio della presente circolare ai fini della generale conoscenza e dell'adempimento agli obblighi di pubblicazione previsti dall'art. 12, c. 1, del D. Lgs. n. 33/2013.

ALLEGATO: Schemi illustrativi di alcune tipologie di intervento e relativo titolo edilizio

Firmato digitalmente da:
Il Dirigente
Grazi Anna

Note finali 08.11.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

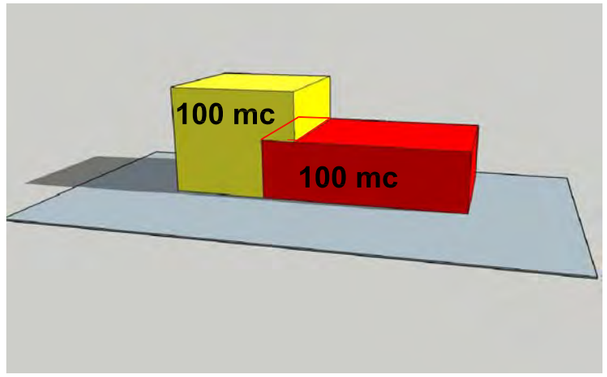
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

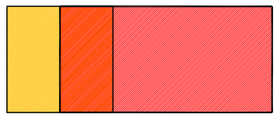
2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.





pianta

1

- DEMOLIZIONE 100 mc
- RICOSTRUZIONE di 100 mc
coincidenza (in parte) della sagoma e del sedime

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

☒ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☐ **PDC**

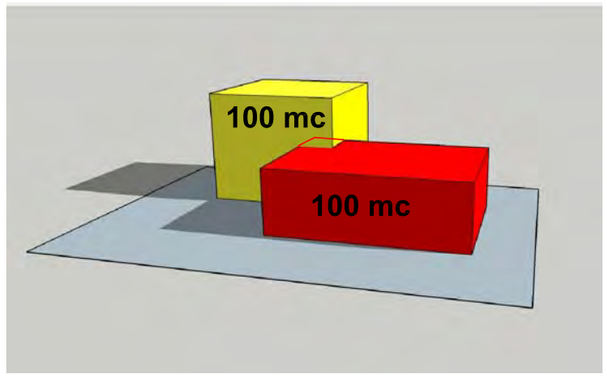
NOTA BENE

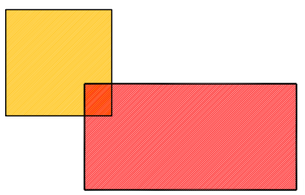
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).





pianta

2

- DEMOLIZIONE 100 mc
- RICOSTRUZIONE di 100 mc
coincidenza (in parte) della sagoma e del sedime

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

☒ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☐ **PDC**

Note finali 08.11.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

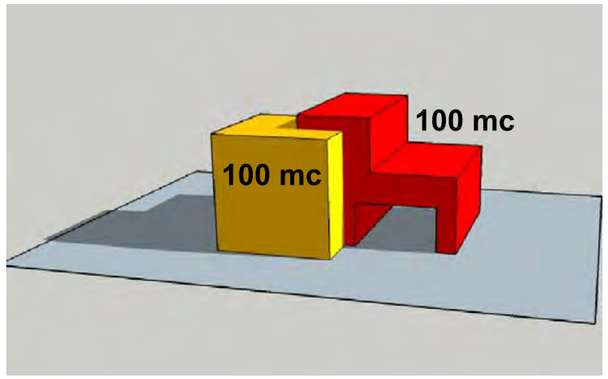
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

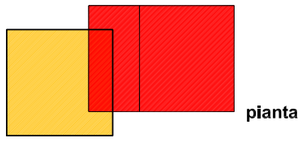
2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.





3

- DEMOLIZIONE 100 mc
- RICOSTRUZIONE di 100 mc
parzialmente in sagoma ma con differente conformazione

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

☒ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☐ **PDC**

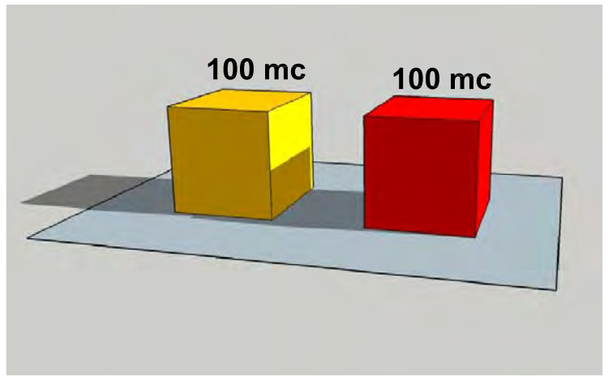
NOTA BENE

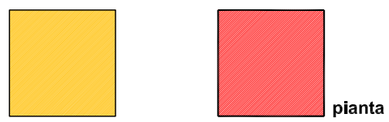
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).





4

- DEMOLIZIONE 100 mc
- RICOSTRUZIONE di 100 mc
in altra posizione nello stesso lotto, anche con diversa sagoma e/o inferiore

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

☒ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☐ **PDC**

Note finali 08.11.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

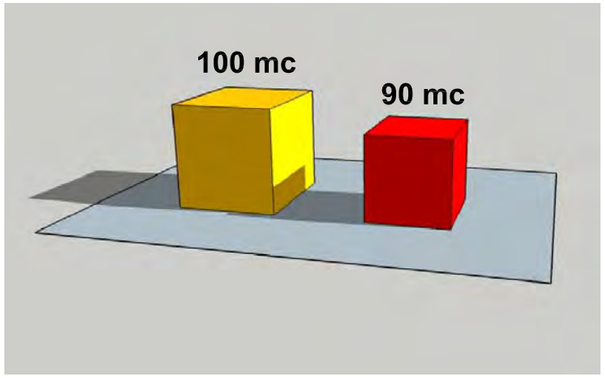
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.



5

- DEMOLIZIONE 100 mc
- RICOSTRUZIONE di 90 mc
con ricostruzione fuori sagoma senza ampliamento con P.I.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

☒ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☐ **PDC**

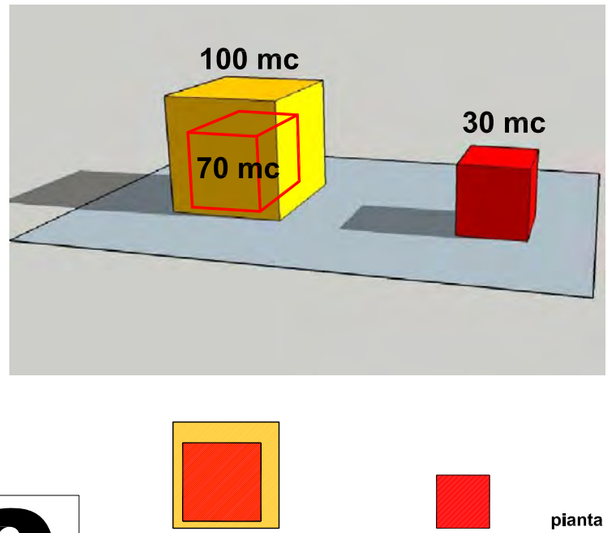
NOTA BENE

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).



6

- DEMOLIZIONE 100 mc
- RICOSTRUZIONE di 70 mc in sagoma e di 30 mc (per quest'ultima con verifica potenzialità del lotto) in altra posizione nello stesso lotto

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE 70mc
NUOVA COSTRUZIONE 30 mc

☐ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☒ **PDC**

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

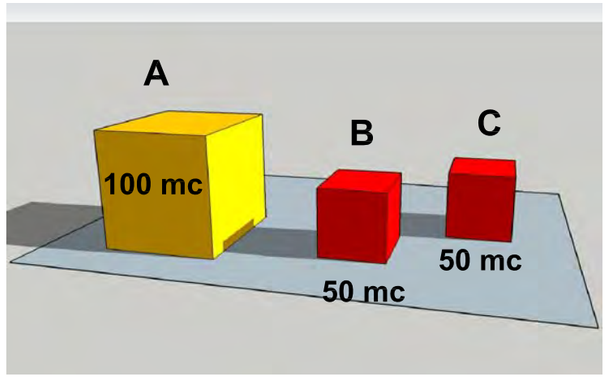
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

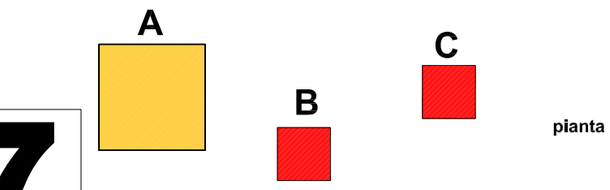
2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.





7

pianta

DEMOLIZIONE A con ricostruzione fuori sagoma di due nuovi edifici

NUOVA COSTRUZIONE per B e C
(con verifica potenzialità lotto)

☐ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☒ **PDC**

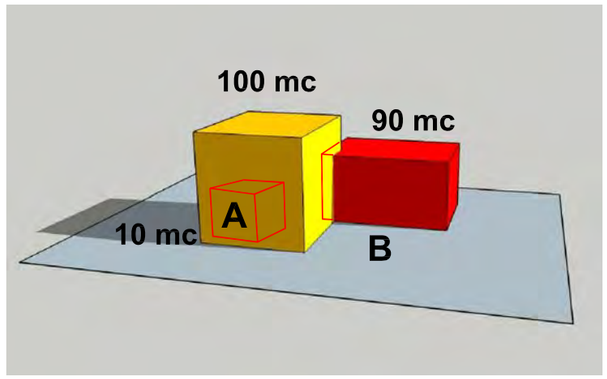
NOTA BENE

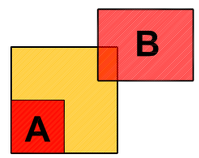
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).





8

pianta

DEMOLIZIONE 100 mc con costruzione di 2 edifici: uno in sagoma 10 mc e uno parzialmente fuori sagoma 90 mc (per quest'ultimo verifica potenzialità del lotto)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA per A
NUOVA COSTRUZIONE per B (con verifica potenzialità lotto)

☐ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☒ **PDC**

Note finali 20.12.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

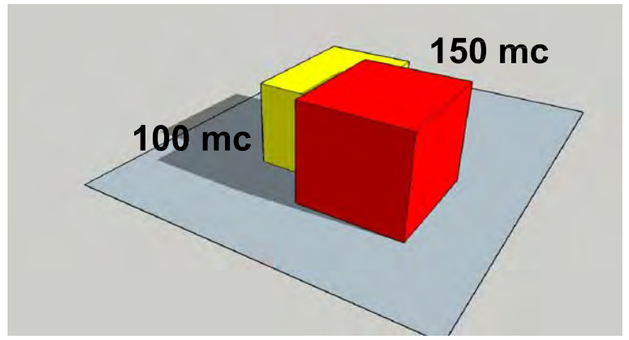
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

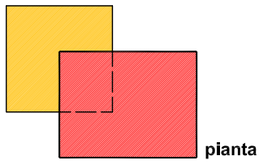
2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.





9

- DEMOLIZIONE 100mc con ricostruzione parzialmente in sagoma di nuovo edificio con ampliamento (totale mc 150 con indice di P.I.)

NUOVA COSTRUZIONE per mc 50
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA per mc 100

☐ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☒ **PDC** (utilizzando potenzialità con P.I.)

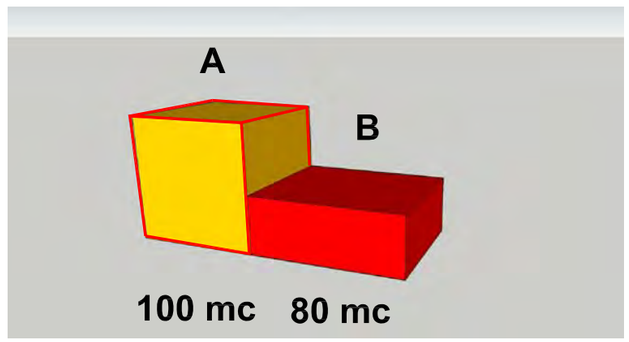
NOTA BENE

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).





10

- DEMOLIZIONE A
- RICOSTRUZIONE in sagoma esistente e
- AMPLIAMENTO B in aderenza (Veneto 2050 o potenzialità da P.I. - al di fuori delle aree tutelate dai BBAA)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA per A
NUOVA COSTRUZIONE per B

☐ **SCIA 1**

☒ **SCIA 2** (utilizzando Veneto 2050) ⩽ 2000 mc

☒ **PDC** (utilizzando potenzialità con P.I.)

☒ **PDC CONVENZIONATO** (utilizzando VENETO 2050 per cubatura > 2000 mc compreso esistente, e/o con altezza superiore al 50% rispetto all'edificio oggetto di intervento).

Note finali 08.11.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

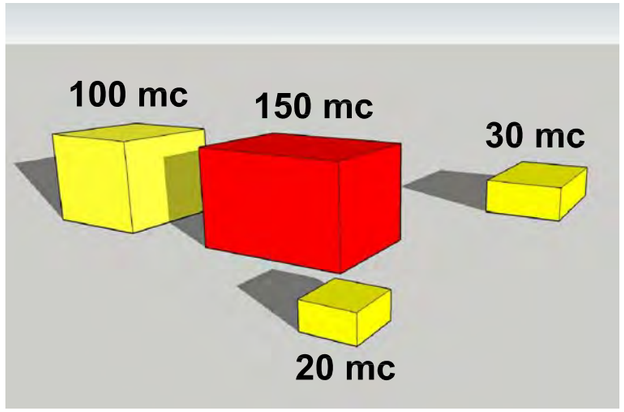
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

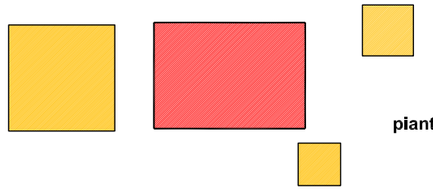
3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.



11



DEMOLIZIONE esistenti con ACCORPAMENTO in nuovo fabbricato (intervento di rigenerazione urbana)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

☒ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☐ **PDC**

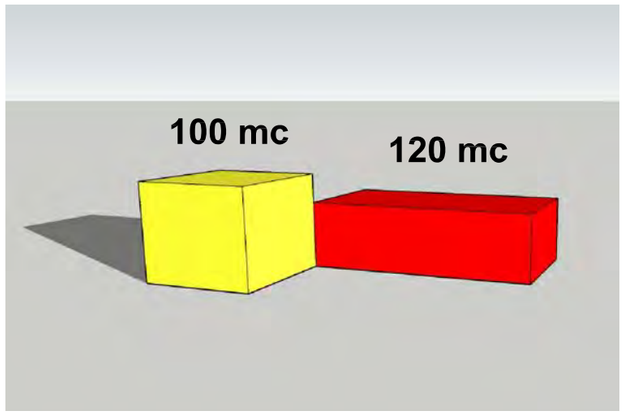
NOTA BENE

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

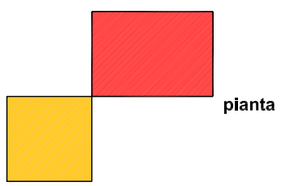
- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).



12



DEMOLIZIONE 100 mc con ricostruzione e con ampliamento fuori sagoma 120 mc

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

☐ **SCIA 1**

☒ **SCIA 2** (utilizzando Veneto 2050)

☒ **PDC** (utilizzando potenzialità con P.I.)

Note finali 08.11.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

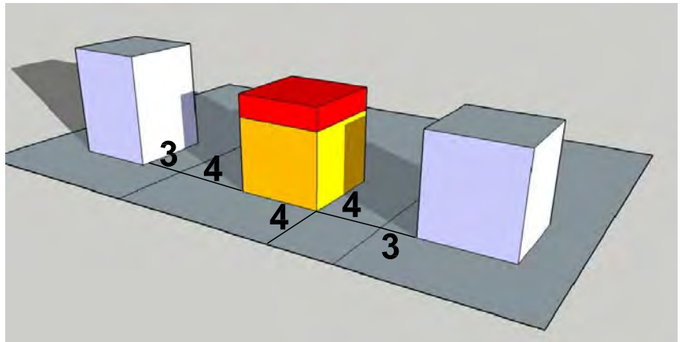
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.



NOTA BENE:
solo se il lotto non permette di soddisfare il rispetto delle distanze

13

DEMOLIZIONE e ricostruzione con sopraelevazione utilizzando esclusivamente incentivi volumetrici (bonus di P.I. o Veneto 2050) con mantenimento delle distanze preesistenti
(art. 2bis comma 1 ter del DPR 380-2001)

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

☐ **SCIA 1**

☒ **SCIA 2**

☐ **PDC**

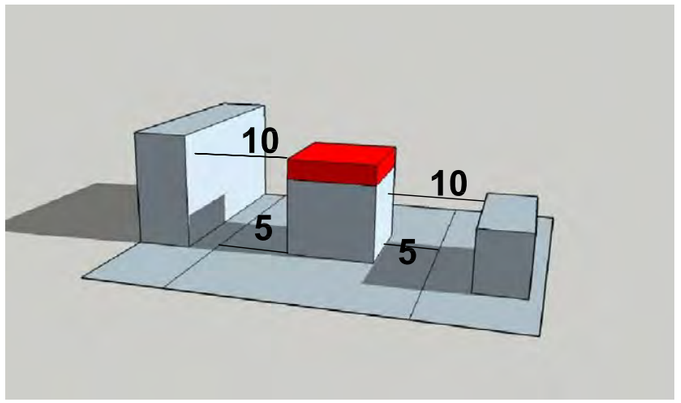
NOTA BENE

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).



14

RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO (senza demolizione/ricostruzione) CON SOPRAELEVAZIONE utilizzando incentivi volumetrici (bonus di P.I. o Veneto 2050) con RISPETTO delle distanze MINIME per la sopraelevazione (5 m da confini e 10 fabbricati o arretramento se non presenti distanze minime).

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA + NUOVA COSTRUZIONE per la sopraelevazione

☐ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☒ **PDC**

Note finali 08.11.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

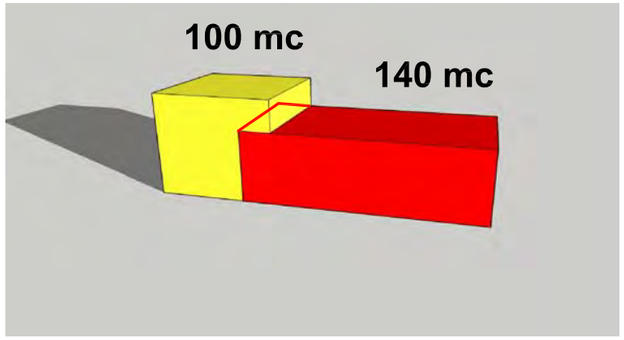
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

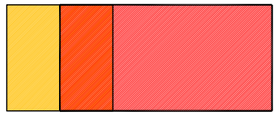
2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.





15

DEMOLIZIONE 100 mc con ricostruzione parzialmente in sagoma e con ampliamento (totale mc 140) da P.I.

NUOVA COSTRUZIONE per mc 40
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA per mc 100

☐ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☒ **PDC** (utilizzando potenzialità con P.I.)

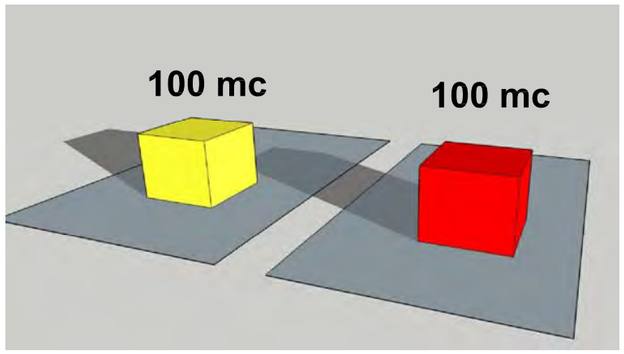
NOTA BENE

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).



16

DEMOLIZIONE con ricostruzione nuovo fabbricato stessa volumetria in altro lotto (cessione con atto notarile di trasferimento potenzialità/volumetria)

NUOVA COSTRUZIONE

☐ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☒ **PDC**

Note finali 08.11.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

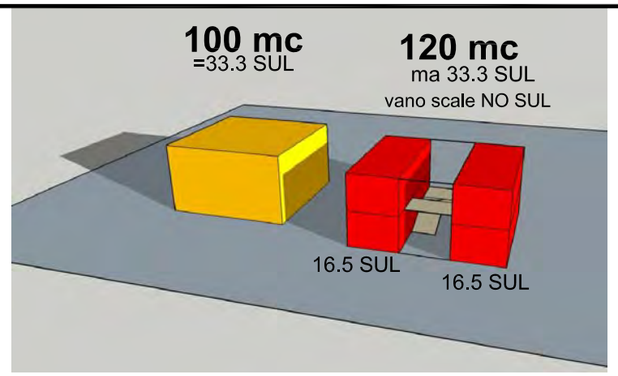
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.



17

DEMOLIZIONE 100mc (SUV V/3=33.3 mq)

RICOSTRUZIONE stessa SUL=SUV + vano scala (non SUL) con maggior volumetria totale

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- ☐ **SCIA 1**
- ☒ **SCIA 2 (art. 10 c. 1 lett. c) DPR 380-2001)**
- ☐ **PDC**

NOTA BENE

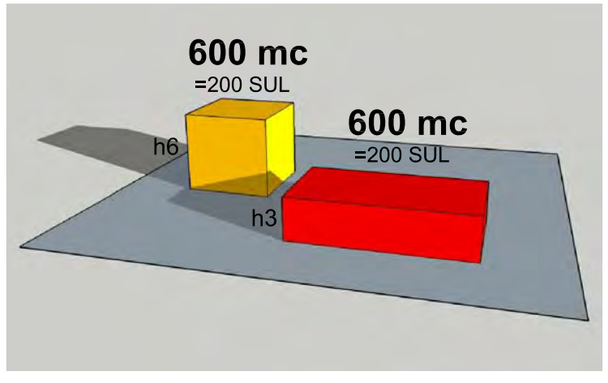
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).

NOTA BENE: quando viene ricostruita la stessa SUL (volume/3) ma di fatto il volume costruito è maggiore dell'esistente il titolo da utilizzare è sempre la SCIA 2



18

DEMOLIZIONE edificio esistente residenziale 600mc (superficie coperta 100mq) - SUV V/3=200 mq

RICOSTRUZIONE 600 mc con minore altezza ma sempre 200 mq di superficie coperta/SUL

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

- ☒ **SCIA 1**
- ☐ **SCIA 2**
- ☐ **PDC**

Note finali 08.11.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

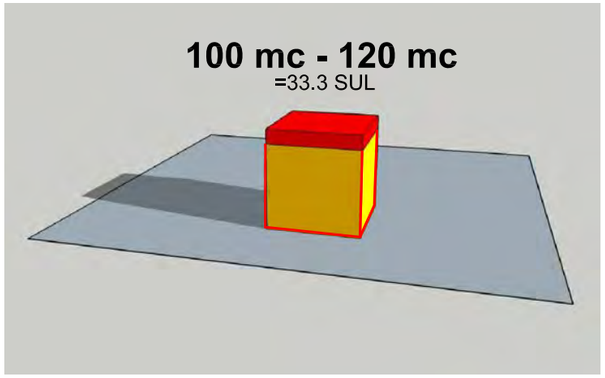
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.



19

DEMOLIZIONE 100mc (SUV V/3=33.3 mq)

RICOSTRUZIONE volume maggiore (120 mc) ma uguale SUL

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

☐ **SCIA 1**

☒ **SCIA 2** (art. 10 c. 1 lett. c) DPR 380-2001)

☐ **PDC**

NOTA BENE

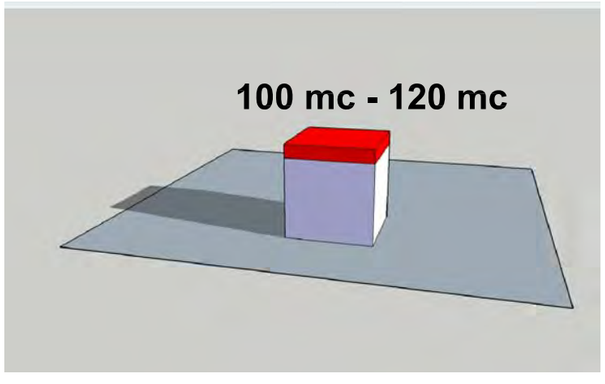
- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).

NOTA BENE: quando viene ricostruita la stessa SUL (volume/3) ma di fatto il volume costruito è maggiore dell'esistente il titolo da utilizzare è sempre la SCIA 2



20

SOPRAELEVAZIONE EDIFICIO ESISTENTE
senza aumento di SUL
Mantenimento 100mc esistenti + sopraelevazione con aumento del solido a 120mc

NUOVA COSTRUZIONE
(si veda anche scheda 14)

☐ **SCIA 1**

☐ **SCIA 2**

☒ **PDC** (con indice di P.I.)

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

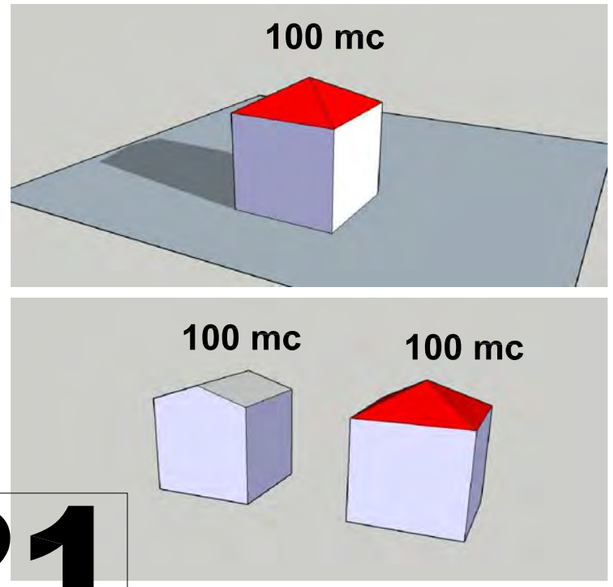
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.



21

RICONFIGURAZIONE DI COPERTURA che non costituisce nè aumento di SUL nè di volume urbanisticamente rilevante, ma solo modifica di sagoma planivolumetrica.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

☐ **SCIA 1**
☒ **SCIA 2**
☐ **PDC**

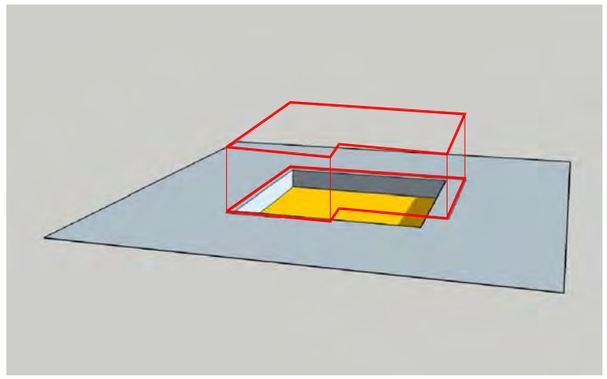
NOTA BENE

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).



22

DEMOLIZIONE annesso rustico interrato (SUL di accessorio agricolo) e sua trasposizione a quota terra con diversa sagoma.

la superficie interrata non possiede qualifica di edificio (che per sua definizione è dotato di sagoma e prospetti) e pertanto l'edificio fuori terra si qualifica come:

NUOVA COSTRUZIONE

☐ **SCIA 1**
☐ **SCIA 2**
☒ **PDC**

Note finali 08.11.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

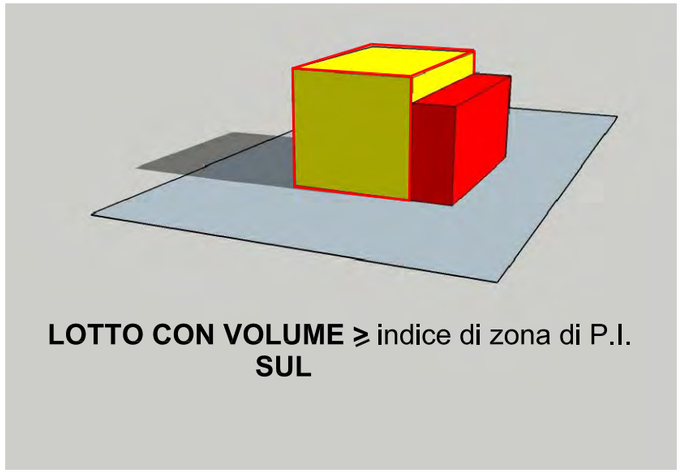
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.



LOTTO CON VOLUME ≥ indice di zona di P.I.
SUL

23

DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE edificio esistente con indice superiore a quello del lotto
con ampliamento Veneto 2050

In zone edificabili o sottoposte a vincoli BB.AA edificabili
L'ampliamento Veneto 2050 si applica solo solo sulla potenzialità edificatoria del lotto

NUOVA COSTRUZIONE

- ☐ **SCIA 1**
- ☒ **SCIA 2**
- ☒ **PDC**
- ☒ **PDC CONVENZIONATO** (utilizzando VENETO 2050 per cubatura > 2000 mc compreso esistente, e/o con altezza superiore al 50% rispetto all'edificio oggetto di intervento).

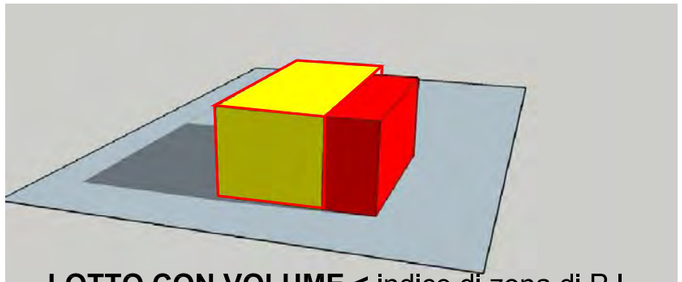
NOTA BENE

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).



LOTTO CON VOLUME ≤ indice di zona di P.I.
SUL

24

- DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE di edificio esistente con indice inferiore a quello del lotto
con ampliamento Veneto 2050

In zone edificabili o sottoposte a vincoli BB.AA edificabili
- utilizzando contestualmente il residuo concesso dall'indice
- applicando la % di ampliamento art. 7 di Veneto 2050 solo al volume esistente

NUOVA COSTRUZIONE

- ☐ **SCIA 1**
- ☒ **SCIA 2**
- ☒ **PDC**
- ☒ **PDC CONVENZIONATO** (utilizzando VENETO 2050 per cubatura > 2000 mc compreso esistente, e/o con altezza superiore al 50% rispetto all'edificio oggetto di intervento).

Note finali 08.11.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

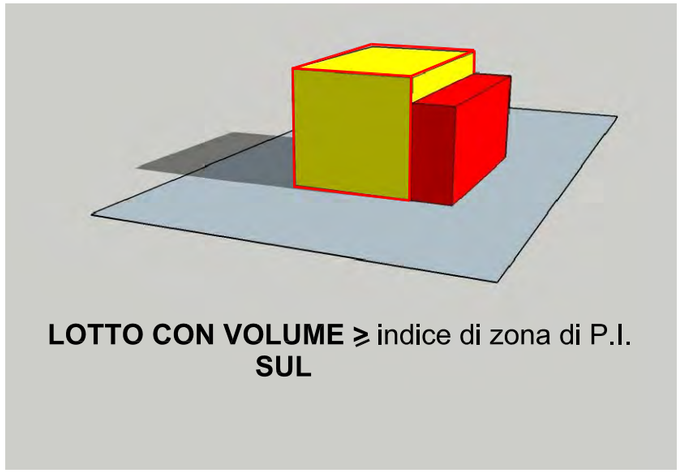
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.



LOTTO CON VOLUME ≥ indice di zona di P.I.
SUL

23

DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE edificio esistente con indice superiore a quello del lotto
con ampliamento Veneto 2050

In zone edificabili o sottoposte a vincoli BB.AA edificabili
L'ampliamento Veneto 2050 si applica solo solo sulla potenzialità edificatoria del lotto

NUOVA COSTRUZIONE

- ☐ **SCIA 1**
- ☒ **SCIA 2**
- ☒ **PDC**
- ☒ **PDC CONVENZIONATO** (utilizzando VENETO 2050 per cubatura > 2000 mc compreso esistente, e/o con altezza superiore al 50% rispetto all'edificio oggetto di intervento).

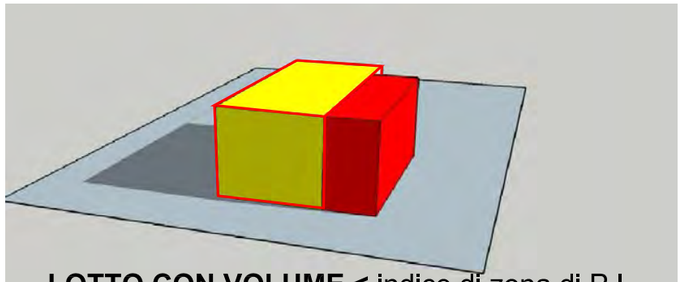
NOTA BENE

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).



LOTTO CON VOLUME ≤ indice di zona di P.I.
SUL

24

- DEMOLIZIONE e RICOSTRUZIONE di edificio esistente con indice inferiore a quello del lotto
con ampliamento Veneto 2050

In zone edificabili o sottoposte a vincoli BB.AA edificabili
- utilizzando contestualmente il residuo concesso dall'indice
- applicando la % di ampliamento art. 7 di Veneto 2050 solo al volume esistente

NUOVA COSTRUZIONE

- ☐ **SCIA 1**
- ☒ **SCIA 2**
- ☒ **PDC**
- ☒ **PDC CONVENZIONATO** (utilizzando VENETO 2050 per cubatura > 2000 mc compreso esistente, e/o con altezza superiore al 50% rispetto all'edificio oggetto di intervento).

Note finali 08.11.2021

DPR 380-2001
ART. 2 bis comma 1-ter
1-ter. In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Nelle zone zone 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 in ulteriori 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.
(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020)

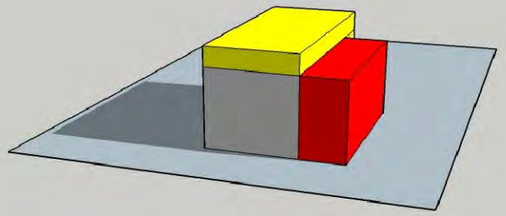
Si veda anche:
1) **Circolare ministeriale (dicembre 2020)** ad oggetto:*"Articolo 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi.*

2) **Circolare del Ministero della cultura n. 38, prot. 33034 - P del 04-10-2021** avente ad oggetto *" Definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a tutela paesaggistica"*

3) **Allegato dell'Ufficio Legislativo del Ministero della cultura prot. 31477 - A del 22-09-2021** avente ad oggetto:*"D.P.R. 380-2001, art. 3, comma 1, lett. d) - definizione di ristrutturazione edilizia su immobili soggetti a vincolo paesaggistico - riscontro quesito".*

DPR 380-2001
Art. 3 Definizione degli interventi edilizi, comma 1 punto d)
d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di 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'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. 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, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone 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, 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;
(lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

DPR 380-2001
2) Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire - comma 1, lettera c)
Gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, nei casi in cui comportino anche modifiche della volumetria complessiva degli edifici ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma o della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti di immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo gennaio, n. 42.



25

- PARZIALE DEMOLIZIONE
con ampliamento Veneto 2050

-applicando art. 6 Veneto 2050 sulla cubatura esistente
NOTA BENE: in zona sottoposta a vincolo BB.AA. non ammesso art. 7 LR Veneto 2050 in quanto caso di parziale demolizione

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
devono essere mantenute porzioni significative;
ciò sarà valutato caso per caso

☐ **SCIA 1**

☒ **SCIA 2**

☒ **PDC**

NOTA BENE

- Negli interventi di ristrutturazione edilizia (=SCIA) le porzioni extra-sagoma devono comunque rispettare le distanze minime da confini e fabbricati.

- Negli interventi di nuova costruzione(=PDC) si devono verificare i parametri stereometrici da P.I.

- In ambito sottoposto a tutela monumentale e paesaggistica (D.lgs. 42-2004) l'intervento è da considerare NUOVA COSTRUZIONE qualora non siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

- L'intervento non è applicabile agli immobili classificati A1-A2-A3-A4 ai sensi delle N.T.O. al P.I. e a quelli sottoposti a vincolo monumentale (parte II D.lgs 42-2004).