

Quotidiano del Sole 24 Ore

Edilizia e Territorio

[Stampa](#)[Chiudi](#)

10 Giu 2019

Via libera alle demolizioni e ricostruzioni fedeli (nel rispetto delle distanze preesistenti)

Fabrizio Luches

In sede di conversione del decreto sblocca-cantieri sono state reintrodotte le previsioni cassate all'atto dell'adozione del provvedimento, a integrazione delle vigenti disposizioni contenute nell'articolo 2-bis del d.p.r. 380/2001 e introdotte nel giugno 2013.

Rimarrà invariato anche il comma 1 dell'articolo 2-bis del TUE in merito alla facoltà, già riconosciuta alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, di prevedere - con proprie leggi e regolamenti -, disposizioni derogatorie al d.m. 1444/68.

Inoltre, viene confermata l'integrazione del citato articolo 2-bis del TUE che vede, nel neo introdotto comma 1-bis, il limite applicativo per le normative locali, circoscritte alla definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati, mentre il nuovo comma 1-ter contiene probabilmente l'unica "rivoluzione" sostanziale, cioè l'ammissibilità *ex lege* di tutti gli interventi di demolizione con ricostruzione a parità di sedime e volume (ed entro i limiti dell'altezza preesistente) nel rispetto delle distanze preesistenti.

La querelle sulle distanze minime

Il re-introdotto comma 1-ter all'articolo 2-bis d.p.r. 380/2001, incide enormemente sull'ambito applicativo delle disposizioni regolamentari vigenti in materia di distanza tra fabbricati, sancendo in termini generali che «in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo».

Facoltà concessa - sino ad oggi - esclusivamente per gli interventi ricadenti in Zone A di centro storico e comunque senza che si potesse tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (ancorché legittimamente edificate) ma prive di valore storico, artistico o ambientale (cfr. art. 9, comma 1, punto 1) d.m. 1444/68).

Il tenore letterale del comma 1-ter art. 2-bis TUE fa propendere per l'applicabilità automatica della disposizione legislativa statale, dato che si riferisce a tutti i casi di interventi di "demolizione e ricostruzione", stabilendone oltretutto i limiti operativi (coincidenza di sedime e volumi preesistenti e rispetto dell'altezza massima dell'edificio demolito).

Pertanto l'unica precisazione consentita a livello locale sarà riconducibile alla normativa tecnica dello strumento urbanistico comunale, e comunque nei soli casi in cui -per ragioni di tutela storico-culturale-, lo stesso strumento urbanistico vieti (nella specifica zona territoriale o sullo specifico edificio) l'esecuzione di interventi di demolizione totale.

Infine, ricompare anche la norma di interpretazione autentica secondo cui le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del d.m. 1444/68, si interpretano nel senso che i limiti di

distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alla zona C (cioè alle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità previsti per le zone B). La nuova disposizione, quindi, prevede che le distanze minime previste per i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (ad esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti per cui detti limiti già non sussistevano), siano riferite unicamente alle zone di espansione. La norma, come già evidenziato, ha natura dichiaratamente interpretativa e pertanto suscettibile di applicazione retroattiva anche nei procedimenti pendenti.

La rigenerazione urbana è alle porte?

La conversione in legge dell'articolo 5 del decreto sblocca-cantieri sicuramente pone alcune certezze sull'ammissibilità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, eseguiti attraverso interventi di ristrutturazione cd. "pesante" (cioè con demolizione totale e ricostruzione) ma a parità di sedime e volumi preesistenti e nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio demolito. Sicuramente la previsione agevola tutti quegli interventi di recupero non speculativi e diretti a adeguare il contesto edilizio esistente senza incremento del carico urbanistico, ma da un provvedimento che reca la denominazione di "sblocca-cantieri" era lecito aspettarsi qualcosa di più. La novella poteva spingersi oltre, magari ammettendo gli interventi di sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione (cfr. in tali termini Consiglio di Stato, sez. IV, 05/07/2017, n. 3281), seppur con la precisazione del divieto di aggravare la situazione preesistente (sia in termini di fabbisogno di standard urbanistici, sia in termini di riduzione delle distanze preesistenti).

L'attuale vincolo della "coincidenza" di sedime e volumi dell'edificio ricostruito rispetto a quello demolito risulta eccessivo e fortemente limitativo ad una efficace azione di recupero generale dei nostri centri urbani, perlomeno relativamente alle aree periferiche di completamento, realizzate in epoche in cui l'attenzione architettonica e la qualità abitativa venivano postergate alle esigenze economiche. Detta limitazione infatti non agevola tutte quelle ristrutturazioni che, per definizione potrebbero comportare quell'organismo edilizio in tutto diverso e che, seppur in assenza di coincidenza di sedime e volume rispetto all'organismo preesistente, porterebbero ad un netto incremento della qualità architettonica e abitativa dei centri urbani, magari aumentando le aree verdi interstiziali e recuperando le superfici e i volumi persi in arretramento attraverso la sopraelevazione (perlomeno nelle zone in cui tale intervento non vada ad incidere negativamente con ragioni di tutela architettonica). Pertanto la novella può essere valutata in termini positivi, come un ulteriore passo verso l'incentivazione degli interventi di recupero a fronte delle nuove costruzioni, al fine del contenimento del consumo di suolo, ma non può certo definirsi il punto di arrivo.

L'ARTICOLO 5 DEL DL SBLOCCA CANTIERI APPROVATO DAL SENATO

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved