

RIGENERAZIONE

Demolizione e ricostruzione con le vecchie distanze tra edifici

Non ci sono più i limiti di sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche

Gianlorenzo Saporito

Sorpresa estiva per il testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001), che è notevolmente rimaneggiato dall'articolo 10 del decreto legge 76/2020. Le modifiche agevolano sia le progettazioni che la circolazione dei beni (si veda l'altro articolo), in correlazione con le procedure di bonus (110%) per interventi sui consumi energetici e antisismici.

Oggi la ristrutturazione comprende, a tutti gli effetti, la demolizione e ricostruzione: l'articolo 10 del decreto legge innova l'articolo 3 del testo unico dell'edilizia, eliminando una serie di limiti: sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche

possono cambiare, e possono essere inserite tutte le innovazioni necessarie per l'adeguamento antisismico, per l'accessibilità e l'installazione di impianti tecnologici e di efficientamento energetico. Ciò significa che si può demolire ricostruire eccedendo dalla struttura preesistente.

Questo nuovo concetto di ristrutturazione è l'unico che consente, nelle Regioni che ammettono premi di volumetria (cosiddetti Piani casa) interventi utili al riordino ed al recupero urbano. Fino a pochi mesi fa, la Corte costituzionale (sentenze 70 e 119/2020) aveva imposto il rispetto dei limiti previsti nel 1968 dal decreto ministeriale 1444, paralizzando l'attività edilizia in Puglia e nel Veneto.

Oggi si può demolire ricostruire se si rispettano le distanze «legittimamente preesistenti» (articolo 2-bis del testo unico, modificato dall'articolo 10 del decreto legge 76/2020), cioè si può realizzare un

edificio diverso, lì dove esisteva una diversa costruzione.

Per comprendere meglio l'importanza dell'innovazione normativa, è utile ricordare che le distanze si consolidano in un periodo ventennale, nel senso che il decorso del tempo "storicizza" i luoghi e li rende consolidati al punto tale da poter effettuare demolizioni e ricostruzioni con le stesse, preesistenti distanze. Basta quindi che la situazione si sia prolungata per vent'anni, per poter vantare un titolo a mantenere la preesistente distanza, demolendo ciò che c'era e ricostruendolo sul posto.

Questo nuovo concetto di ristrutturazione vale anche per i centri storici e le zone vincolate sotto l'aspetto ambientale (Dlgs 42/2004), se si rispettano sagoma, prospetti, sedime e volumetria preesistente: spetterà ai Comuni, in sede di rilascio del titolo edilizio (sempre necessario) arginare la corsa all'edilizia sostitutiva.