

## LE LIMITAZIONI LOCALI

# In centro la sostituzione edilizia è nuova costruzione, spesso vietata

La stessa cautela è prevista per gli immobili vincolati ovunque siano ubicati

**Guido Inzaghi  
Riccardo Marletta**

Prima del decreto semplificazioni (Dl 76/2020), l'articolo 3 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) includeva nella definizione di ristrutturazione edilizia (lettera d) gli interventi di demolizione e ricostruzione con il solo limite che non comportassero l'aumento della volumetria del fabbricato esistente.

Il decreto semplificazioni ha modificato l'articolo 3 confermando che nella nozione di ristrutturazione edilizia sono compresi gli interventi di demolizione e ricostruzione con possibilità di modificare sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche; al contempo ha previsto la possibilità di incrementare la volumetria nei casi previsti:

- dalla legge;
- oppure dagli strumenti urbanistici comunali.

## Edifici vincolati e in centro

Attenzione, però: il decreto semplificazioni contiene disposizioni specifiche di contenuto estremamente restrittivo per quanto riguarda la demolizione e ricostruzione degli

edifici vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004) o che si trovano nei centri storici.

Per questi immobili, con un'ulteriore modifica dell'articolo 3 del Testo unico dell'edilizia, si è previsto che gli interventi di demolizione e ricostruzione sono qualificabili come ristrutturazione edilizia solo se vengano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche del fabbricato e non venga incrementata la volumetria esistente.

Inoltre, per effetto di un'altra norma introdotta dal decreto semplificazioni, nei centri storici gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati di competenza comunale.

L'effetto è che gli interventi di demolizione e ricostruzione che riguardano immobili vincolati o ubicati in centro storico - e che comportano modifica di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche o incrementi di volumetria - non sono considerati di ristrutturazione edilizia, ma di nuova costruzione.

Stesso discorso vale per gli interventi di demolizione e ricostruzione in centro storico non previsti negli strumenti di pianificazione comunale.

Con la conseguenza che per questi interventi si pagheranno più oneri di urbanizzazione e si dovranno rispettare gli indici fissati dai piani regolatori e dagli altri strumenti urbanistici (altezze, distanze, rapporti di copertura, indici volumetrici) per gli interventi di nuova costruzione. Sempre che tali strumenti urbanistici non escludano a priori la realizzazione di interventi di nuova costruzione in centro storico, nel qual caso non vi sarà alcuna possibilità di effettuare interventi di demolizione e ricostruzione proprio in quelle zone in cui sono più necessari, data la vetustà (e quindi la precarietà) dei fabbricati.

## Più interventi in un solo titolo

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione che si configurano come nuova costruzione è esclusa la possibilità di accedere alle agevolazioni sul recupero edilizio, dato che questi ultimi sono previsti soltanto per gli edifici esistenti e non per quelli di nuova costruzione (ad eccezione dell'installazione dei sistemi solari fotovoltaici di cui al comma 5 dell'articolo 119 del decreto Rilancio).

Qualora tuttavia, nell'ambito dello stesso titolo edilizio, sia previsto un intervento sia di nuova costruzione sia di ristrutturazione edilizia, per quest'ultimo si potrà comunque sfruttare il superbonus.