

undefined

# In centro ristrutturazioni solo con il permesso di costruire

## LA CIRCOLARE DEL MIT

Nelle zone A la fedeltà allo stato preesistente è un obbligo

Non si applica la distanza di 10 metri quando la situazione è consolidata

### Guglielmo Saporito

La circolare ministero delle Infrastrutture e Funzione pubblica del dicembre 2020 (si veda «Il Sole 24 Ore» del 3 dicembre) consente che nelle ristrutturazioni di edifici si possa fare a meno della fedeltà alla preesistenza, cioè rispetto alla situazione di partenza.

La circolare precisa peraltro che il principio non vale nelle zone A dei piani urbanistici (centri storici) e per gli edifici sottoposti a vincolo in base al Dlgs 42/2004: per questi interventi di ristrutturazione è necessario il rispetto di sagoma, sedime, prospetti, caratteristiche planivolu-

metriche e tipologiche e, soprattutto, uno specifico titolo edilizio (il permesso di costruire).

### Stop alla Scia nei centri storici

Di fatto, ciò significa che i vari bonus non possono essere utilizzati per demolizioni e ricostruzioni nei centri storici, nelle zone assimilate e per gli edifici vincolati, se non in presenza di un permesso di costruire.

La stessa circolare richiama l'attenzione sulle distanze tra costruzioni, parametro che per circa 50 anni (dal Dm 1444 del 1968), ha congelato interventi radicali di demolizione, costringendo a rispettare, nella successiva ricostruzione, ampie distanze di 10 metri rispetto ai vicini, incompatibili con il tessuto storico. Poiché il Dl 76/2020 introduce la possibilità di demolire e ricostruire rispettando le distanze legittimamente preesistenti, la circolare sottolinea con fermezza che nei centri storici, nelle zone A e per ambiti ed edifici di particolare pregio storico architettonico la possibilità di demolire e ricostruire non è libera come nelle altre zone ma è aggravata dalla necessità di specifici piani urbanisti-

NT+DIRITTO

CORTE DI CASSAZIONE



## DECRETO DI IRREPERIBILITÀ

### Atto nullo se non si usa il cellulare dell'accusato

Nulla il decreto di irreperibilità se l'autorità che procede ha il numero di cellulare dell'accusato e non lo valorizza per le ricerche. La Cassazione, valorizza il principio di effettività delle ricerche, sulla scia della Cedu, e risolve un annoso contrasto, evitando il rinvio alle Sezioni unite.

— Patrizia Maciocchi

Il testo integrale dell'articolo su: [ntplusdiritto.ilsole24ore.com](https://ntplusdiritto.ilsole24ore.com)

ci di recupero o riqualificazione.

In altri termini, nei centri storici non sono ammessi singoli interventi "francobollo", relativi ad un unico edificio ma la demolizione e ricostruzione è ammessa solo se vi è uno strumento particolareggiato che individui in dettaglio masse e volumi, valutando l'intervento in un'adeguata scala di pianificazione.

### Edificio «legittimo»

La circolare precisa (paragrafo 3) che nei centri storici e negli ambiti assimilati è possibile mantenere le distanze preesistenti «purché l'edificio originario fosse stato legittimamente realizzato»: la norma (articolo 2 bis, comma 1 ter, del Dpr 380/2001) non riferisce tuttavia tale qualità ("legittimamente") all'edificio, bensì alla distanza, con una differenza essenziale. Infatti, un edificio potrebbe essere in tutto o parte non legittimo, ma nonostante le distanze rispetto alle costruzioni vicine possono essere singolarmente "legittime", per esempio perché consolidatesi per il decorso di oltre un ventennio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA