

undefined

Lavori edilizi, superata la fedeltà al preesistente

STRUMENTI URBANISTICI

Mit e Funzione pubblica aggiornano le definizioni legate alla ristrutturazione

Guglielmo Saporito

I ministeri delle Infrastrutture e della Funzione pubblica affermano un nuovo concetto di ristrutturazione edilizia. La congiunta circolare del 2 dicembre supera infatti concetti generici quali la «fedeltà» dell'intervento rispetto alla preesistenza o la realizzazione di un diverso «organismo

edilizio». Le innovazioni che i ministri sottolineano nascono dalla necessità di consentire interventi rapidi fruendo dei bonus fiscali. Infatti, dopo aver consentito interventi radicali, attraverso demolizioni e ricostruzioni, sarebbe stato impossibile garantire vantaggi fiscali senza rendere elastici le definizioni del Dpr 380/2001.

Prima del Dl 76/2020, i provvedimenti comunali che autorizzavano demolizioni e ricostruzioni riportavano intestazioni come «nuova costruzione» ostacolando, nella lettura degli uffici fiscali, l'accesso ai benefici.

La circolare quindi precisa che da luglio del 2020 perdono rilievo, nelle zone non vincolate e al di fuori dei

centri storici, concetti quali «sagoma», «prospetti», «area di sedime», «caratteristiche planivolumetriche e tipologiche», che per decenni hanno rappresentato il confine tra ristrutturazione e nuova costruzione. Altro limite venuto meno è quello della «fedeltà» alla preesistenza, insieme a quello dell'identità di «prospetti»: elementi che imbrigliavano l'edilizia.

In aggiunta a ciò, le norme antecedenti il luglio del 2020 rendevano di difficile applicazione anche i bonus di volumetria concessi dalle varie regioni, poiché il reticolo di sagome, prospetti, sedime e caratteristiche varie non consentivano alcun incremento di volume e quindi

paralizzavano gli interventi.

Stesso salvataggio avviene oggi per le modifiche connesse alla normativa antisismica o sull'accessibilità e ai finanziamenti per l'installazione di impianti tecnologici e l'efficientamento energetico: ognuno di questi interventi avrebbe senz'altro alterato sagoma, prospetti e altre caratteristiche del manufatto. In sintesi, i ministri sottolineano che il Dl 76/2020 (convertito nella legge 120) ha riconosciuto prevalenza a un elastico concetto di ristrutturazione. Non a caso sono venute meno anche le norme sulle distanze, perché si può intervenire anche demolendo e ricostruendo alla medesima preesistente distanza,

purché legittimamente acquisita (anche per usucapione).

La sinergia tra modifiche edilizie e benefici fiscali emerge evidente anche nella più agevole possibilità di modificare i prospetti, cioè le facciate delle costruzioni: per realizzare i cappotti termici, è in fatti necessario intervenire sull'aspetto esterno e asseverare la regolarità edilizia quantomeno delle facciate: se emerge una difformità, la circolare precisa che basta una Scia per ottenere un prospetto regolarizzato e quindi per fruire dei contributi sul contenimento dei consumi, con un'asseverazione edilizia relativa alla sola facciata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA