

Aree vincolate, semplificate le demolizioni con ricostruzione

Rigenerazione urbana

Nelle aree tutelate per legge si alle ricostruzioni integrali in regime di ristrutturazione

Alcune tipologie di vincolo restano ancora agganciate al vecchio sistema di regole

Giuseppe Latour

Più semplici le demolizioni con ricostruzione in aree vincolate. È l'effetto di una modifica inserita dalla Camera nella legge di conversione del decreto Bollette (Dl 17/2022, appena approvato in Senato e in scadenza il 30 aprile), che consentirà di ricadere nella definizione di ristrutturazione edilizia, accedendo quindi ai bonus casa, anche in caso di ricostruzioni integrali che modifichino alcune caratteristiche dell'edificio precedente, come la sagoma, i prospetti o la volumetria.

Non ovunque, però. La novità riguarda le aree tutelate per legge, regolate dall'articolo 142 del Codice dei beni culturali (Dlgs 42/2004): si

tratta, ad esempio, di zone costiere, di montagna, di territori vicini a laghi e fiumi, di parchi, riserve, zone di interesse archeologico. Mentre restano le vecchie regole (quindi, obbligo di riprodurre esattamente l'edificio precedente per ricadere nella definizione di ristrutturazione) per altre tipologie di vincolo: quelle degli articoli 12 (beni di interesse culturale) e 136 (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del Codice.

L'intervento della Camera riguarda una questione che, negli ultimi anni, è stata oggetto di un dibattito continuo. Tutto nasce dal decreto legge 76/2020 (il decreto Semplificazioni), che ha modificato il Testo unico edilizia (Dpr 380/2001), disciplinando la materia delle demolizioni degli immobili vincolati: il principio è che, quando c'è una tutela, non possono essere classificati come ristrutturazione (vengono considerati nuove costruzioni e, di conseguenza, non accedono ai bonus fiscali) gli interventi che prevedono modifiche di parametri come sagoma, prospetti e sedime. Di fatto, in questi casi gli edifici andrebbero ricostruiti identici ai vecchi.

Sul punto era intervenuto anche il Consiglio superiore dei lavori pubblici (l'organo tecnico consulti-

vo del ministero delle Infrastrutture), con una nota datata agosto 2021, facendo una distinzione tra vincolo storico artistico e vincolo paesaggistico e provando, così, a consentire in qualche caso ricostruzioni non fedeli. Un'apertura poi stoppata dal ministero della Cultura, poche settimane dopo, con un parere del 22 settembre scorso. Negli ultimi mesi è stata la giurisprudenza a muovere qualche passo in direzione di un alleggerimento delle regole (Tar Marche 170/2022, rimasto isolato).

Ora, però, è la legge a fare un passo verso una maggiore semplificazione. Il decreto Bollette (articolo 28, comma 5 bis) va a modificare il Testo unico edilizia. E stabilisce che alla regola generale sulla ricostruzione fedele degli immobili fanno eccezione gli edifici «situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142 del medesimo decreto legislativo».

La legge di conversione regola anche il titolo abilitativo necessario in questi casi. Dovrà essere richiesto il permesso di costruire per gli interventi di demolizione con ricostruzione o per il ripristino di edifici, crollati o demoliti, situati in queste aree. Si ricade nel caso di una ristrutturazione "pesante" ex articolo 10 del Dpr 380/2001) «ove -

spiega ancora il decreto Bollette - siano previste modifiche della sagoma o dei prospetti o del sedime o delle caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente oppure siano previsti incrementi di volumetria».

Il passo in avanti è sicuramente importante. Oltre all'impedimento del mancato accesso ai bonus fiscali, infatti, ricostruire un edificio identico a quello precedente è quasi sempre una missione impossibile. Soprattutto perché è difficile incorporare all'interno di spazi di vecchia concezione le caratteristiche (ad esempio sugli impianti) di un edificio moderno. L'interpretazione rigida delle vecchie norme, insomma, rischiava di bloccare la ricostruzione in molti territori: in Lombardia, ad esempio, la stima dell'Ance è che il 58% del territorio regionale è soggetto a tutela paesaggistica.

Andrà verificato se questa modifica sarà sufficiente a sbloccare gli interventi di ricostruzione integrale o se non saranno necessari altri interventi. Resta, ad esempio, il problema che alcune tipologie di vincolo sono escluse dalla semplificazione: è possibile, allora, che in questo modo nascano delle disparità tra territori.