

Aree vincolate, le ricostruzioni ripartono a metà

Rigenerazione. Dopo le proteste dei mesi scorsi il Parlamento è intervenuto per semplificare le regole sulla demolizione nelle zone sottoposte a tutela

La reazione. Tiziano Pavoni (Ance Lombardia): la norma è un passo in avanti ma resta il problema degli interventi nei centri storici su edifici di scarso pregio

Giuseppe Latour

Le demolizioni con ricostruzione, finora completamente bloccate nelle aree sottoposte a vincolo, ripartono ma solo a metà. Così, le imprese chiedono altri passi in avanti, soprattutto nei centri storici. Qui, per il presidente di Ance Lombardia, Tiziano Pavoni, soddisfatto per i miglioramenti registrati in questi mesi, resta un problema: anche con le nuove regole, è impossibile intervenire sugli edifici di scarso pregio.

Dopo le proteste dei mesi scorsi (si veda il Sole 24 Ore Lombardia del 5 novembre, ndr), il Parlamento è intervenuto per ritoccare la norma che, solo in Lombardia, aveva ingessato, secondo le

La semplificazione opera per alcune zone ma lascia aperti i problemi per altri territori sottoposti a vincolo

Le vecchie norme ingessavano molti territori della Regione: ora quella percentuale è destinata a ridursi in modo drastico

stime dell'Ance regionale, circa il 58% del territorio. Complici le interpretazioni restrittive del ministero della Cultura, veniva parecchio frenata la rigenerazione urbana, cioè la riqualificazione delle aree abitate.

La vecchia legge

Ora quella norma (il decreto legge 76/2020) è stata modificata. Il vecchio principio era che, in presenza di una qualsiasi forma di tutela e di vincolo, non potevano essere classificati come ristrutturazione (venendo invece considerati nuove costruzioni) gli interventi che prevedevano modifiche di parametri come sagoma, prospetti e sedime.

Di fatto, in questi casi gli edifici andavano ricostruiti identici ai vecchi. Un obbligo che, in questi casi, rendeva quasi impossibile, ad esempio, intercettare i bonus fiscali, limitati alle sole ristrutturazioni.

Quello delle ricostruzioni fedeli, nel tempo, ha preso la forma di un vero e proprio paradosso per un'ampia porzione del territorio italiano. E non si contano gli effetti distorti segnalati negli anni. Diventava, ad esempio, impossibile

delocalizzare immobili ubicati in fascia costiera, anche se semplici baracche.

L'ultima semplificazione

La correzione di rotta è arrivata poche settimane fa con la legge di conversione del decreto Bollette (Dl 17/2022) che, in sostanza, ha dato la possibilità di realizzare interventi di demolizione con ricostruzione, classificandoli come ristrutturazione edilizia, anche su immobili situati nelle aree disciplinate dalla cosiddetta "legge Galasso".

Quindi, tra gli altri, territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia; territori in prossimità di laghi (sempre entro i 300 metri); fiumi, torrenti, corsi d'acqua e le relative sponde o argini in una fascia di 150 metri; aree di montagna per la parte eccedente i 1.600 metri sul livello del mare per la catena alpina (1.200 metri per la catena appenninica); parchi e riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; territori coperti da foreste e da boschi; zone di interesse archeologico.

In tutte queste zone - va precisato - cambia la classificazione da nuova costruzione a ristrutturazione, ma resta l'obbligo di chiedere l'autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza competente. Inoltre, si ricade in un caso di ristrutturazione pesante: per questo andrà richiesto il permesso di costruire. Non c'è, insomma, una liberalizzazione totale.

Cambiamenti dal 29 aprile

Spiega una circolare della Regione Emilia Romagna, che ha illustrato la novità: «Dalla data di entrata in vigore della legge di conversione (ovvero dal 29 aprile 2022) la demolizione e ricostruzione (o il ripristino) con modifica dei parametri preesistenti di edifici situati in aree tutelate per legge costituisce un intervento di ristrutturazione edilizia».

In questi casi, «sarà ammessa anche la loro demolizione e ricostruzione o ripristino con le modificazioni di sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e con gli incrementi di volumetria».

Gli effetti della novità

Tiziano Pavoni, presidente di Ance Lombardia, parla di «passo in avanti», perché «finalmente questa norma interviene sugli edifici collocati in queste aree», anche se «non si tratta di "mano libera", perché è necessario presentare una richiesta di permesso». Con questo intervento - prosegue - «il problema è in gran parte risolto, anche se resta soprat-



Novità. I territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia sono protagonisti delle ultime modifiche

IN SINTESI

I vincoli

Tutto parte dal decreto legge n. 76/2020, che ha disciplinato le demolizioni degli immobili sottoposti a tutela: il principio di quel provvedimento era che, quando c'è una tutela, non possono essere classificati come ristrutturazione (vengono considerati nuove costruzioni e non accedono ai bonus fiscali) gli interventi che prevedono modifiche di parametri come sagoma, prospetti e sedime. Di fatto, in questi casi gli edifici vanno ricostruiti identici ai vecchi. Una soluzione che portava effetti paradossali

L'eccezione

La legge di conversione del decreto Bollette ha stabilito 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, così, 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

Cosa resta da risolvere

Per Ance Lombardia questo assetto, che comunque rappresenta un primo importante passo in avanti, esclude altri ambiti molto importanti e soprattutto le zone omogenee A, cioè i centri storici. In queste zone restano i vecchi vincoli e, di fatto, restano possibili solo le ricostruzioni fedeli, secondo lo schema precedente. Servirebbe, allora, una nuova semplificazione che renda possibili gli interventi puntuali di ricostruzione, effettuati su edifici di scarso pregio all'interno delle aree sottoposte a vincolo

tutto il nodo dei nuclei più antichi delle città».

L'impatto sul territorio lombardo di questa novità sarà, insomma, positivo e molto rilevante: se novembre si stimavano effetti di blocco sul 58% della Regione, la nuova norma è destinata a far scendere questa percentuale in modo netto. L'assetto attuale, però, presenta ancora diverse criticità.

Restano, infatti, completamente esclusi dalla semplificazione altri ambiti molto importanti, a partire da tutte le zone omogenee A (qualora, tecnicamente, non vi siano specifiche previsioni che ne consentano l'intervento, contenute in disposizioni legislative o negli strumenti urbanistici locali), cioè i centri storici.

Allo stesso modo, sono esclusi gli immobili e le aree soggetti a vincolo paesaggistico tramite un decreto regionale o ministeriale (in base all'articolo 136 del Codice dei beni culturali) e gli altri immobili ed aree sottoposti a tutela dai piani paesaggistici regionali.

I vincoli a tappeto

Al di là delle definizioni, che rischiano di confondere, per Pavoni va superato il concetto per il quale i vincoli funzionano in modo indiscriminato, per aree: quando un edificio non è di pregio, deve essere consentito demolirlo e riedificarlo da zero. «Partiamo da un dato di fatto - spiega - nessuno parla di intervenire liberamente, ma di intervenire su edifici che non sono di pregio e che non hanno un valore particolare. In questo caso vincolare tutto, senza fare distinzioni, è un abominio».

Sono soprattutto i centri storici a dare l'idea di quante limitazioni portino questi vincoli. «All'interno di queste aree - dice ancora Pavoni - ci sono edifici di basso valore, realizzati con materiali che non hanno alcun pregio». Questo avviene nei nuclei storici delle grandi città. «Ci sono, poi, anche valli o aree industriali nelle quali ci sono intere zone edificate di bassissimo valore che vengono qualificate come centro storico. Pensiamo sia vitale avere la possibilità di effettuare ristrutturazioni mirate in queste zone».

La richiesta di Ance Lombardia punta, quindi, a consentire di intervenire con lavori di demolizione e ricostruzione in modo semplificato dal punto di vista burocratico, su immobili vecchi, dispendiosi dal punto di vista energetico, privi di valore storico culturale. Solo così sarà possibile completare il quadro delle semplificazioni necessarie.

© RIPRODUZIONE RISERVATA