Aree vincolate, nuove semplificazioni per le demolizioni

Edilizia

Altre zone tutelate accedono alle ricostruzioni in regime di ristrutturazione

Giuseppe Latour

Un altro passo in avanti sulla strada della semplificazione per le demolizioni con ricostruzione in area vincolata. Dopo le correzioni arrivate ad aprile con il decreto Bollette (Dl 17/2022), anche la legge di conversione del decreto Aiuti (Dl 50/2022), nel testo approvato alla Camera, ritocca il Testo unico edilizia (Dpr 380/2001), consentendo in nuovi casi a queste operazioni di ricadere nella definizione di ristrutturazione, anche quando le ricostruzioni modifichino alcune caratteristiche dell'edificio precedente, come la sagoma, i prospetti e la volumetria.

«Si tratta - spiega il vicepresidente Ance con delega a Edilizia e territorio, Stefano Betti - di una novità positiva, che favorisce il recupero di edifici che altrimenti sarebbe impossibile ricostruire, anche a causa di limiti dei piani urbanistici o per gli oneri di costruzione troppo elevati».

La vicenda si trascina ormai da molto tempo. Parte dal decreto

pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze» (lettera d). Si tratta di immobili che fanno parte di aree rurali tipiche o di porzioni di territorio (ad esempio in Liguria) oggetto di punti panoramici.

In queste zone - va specificato - ci sono immobili del tutto privi di pregio che non sono oggetto di uno specifico vincolo puntuale: sarà possibile demolirli e ricostruirli più facilmente. «Sono immobili - spiega Betti - che non sono soggetti a vincoli diretti, stiamo parlando di edifici che non hanno un valore particolare ma che si trovano in aree vincolate». Anche se non si tratta di un'apertura indiscriminata. Sarà, infatti, sempre necessario acquisire l'atto di assenso da parte della Sovrintendenza. E per tutti

Betti (Ance): «Intervento positivo che consente lavori di ricostruzione altrimenti impossibili»

questi interventi sarà necessario il permesso di costruire (al posto della Scia).

Resta, però, una questione aperta. La nuova norma, infatti, contiene un'apparente contraddizione. La lettera c) dell'articolo 136 ricomprende, infatti, i centri storici. E fa quindi pensare che in que

molto tempo. Parte dal decreto legge 76/2020 (il decreto Semplificazioni) che, modificando il Testo unico edilizia, ha reso più complesse le demolizioni di immobili in aree vincolate. In presenza di una tutela, per quella norma vengono considerati nuova costruzione e non ristrutturazione (perdendo l'accesso, ad esempio, ai bonus casa) tutti gli interventi che prevedono modifiche di sagoma, prospetti e sedime. In teoria, cioè, gli edifici andrebbero ricostruiti identici: un limite che rende, di fatto, impossibili queste operazioni.

Così, per mettere in discussione (o difendere) questi vincoli, si sono succeduti nei mesi interventi del Consiglio superiore dei lavori pubblici (l'organo tecnico consultivo del ministero delle Infrastrutture), del ministero della Cultura e di diversi tribunali amministrativi regionali. Fino ad arrivare a una prima apertura contenuta in una legge, la conversione del decreto Bollette, che ha stabilito come, nelle aree tutelate per legge, regolate dall'articolo 142 del Codice dei beni culturali (Dlgs 42/2004), non vale la regola che impone, di fatto, la ricostruzione fedele degli immobili: si tratta, ad esempio, di zone costiere, di montagna, di territori vicini a laghi e fiumi, di parchi, riserve, zone di interesse archeologico. Per questi interventi, deve essere richiesto però il permesso di costruire, dal momento che si tratta di ristrutturazioni pesanti.

Ora, con il decreto Aiuti, il perimetro di questa semplificazione viene ulteriormente allargato. Viene, cioè, estesa la possibile qualificazione di ristrutturazione edilizia anche agli interventi di demolizione e ricostruzione con modifiche che si collocano nelle aree vincolate in base agli articoli 136, comma 1, lettere c) e d) del Codice dei beni culturali. Sono i «complessi di cose immobili che compongono un ca-

ci. E fa quindi pensare che in queste aree valga la semplificazione. Il Testo unico edilizia poco più avanti, però, include nella disciplina più restrittiva le zone omogenee A del Dm 1444/1968 (appunto, i centri storici) e i centri e nuclei storici consolidati. «Con la formulazione attuale - conclude Betti - si rischia una qualche incoerenza applicativa. Sarebbe opportuno un chiarimento del ministero della Cultura, per aiutarci a dare un'interpretazione univoca».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN SINTESI

La modifica di aprile
Il decreto Bollette ad aprile aveva modificato il Testo unico edilizia. Stabilendo che, alla regola generale sulla ricostruzione fedele degli immobili, fanno eccezione gli edifici «situati in aree tutelate ai sensi dell'articolo 142» del Codice dei beni culturali. Si tratta, ad esempio, di zone costiere, di montagna, di territori vicini a laghi e fiumi, di parchi, riserve, zone di interesse archeologico. Questi lavori vengono qualificati come ristrutturazione

L'ultima correzione
Ora il decreto Aiuti estende questo assetto anche agli interventi di demolizione e ricostruzione in aree vincolate in base all'articolo 136, comma 1, lettere c) e d) del Codice dei beni culturali. Si tratta di tutti gli immobili ricadenti, ad esempio, in alcuni paesaggi rurali tipici ovvero in alcuni ambiti urbani e ancora in

immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici» (lettera c) e «le bellezze panoramiche e così

ambiti urbani o ancora in porzioni di territorio che rappresentano l'oggetto di punti panoramici