

Demolire e ricostruire con maggiori volumi ma stesse distanze sarà consentito

8 Luglio 2020

“Negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto non consentano la modifica dell’area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime, la ricostruzione è comunque consentita nell’osservanza delle distanze legittimamente preesistenti.

Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l’intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell’altezza massima dell’edificio demolito, sempre nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti”.

Sarà questo il nuovo articolo 2-bis, comma 1-ter, del Testo Unico Edilizia (**DPR 380/2001**), modificato dal **DL Semplificazioni** approvato ‘salvo intese’ dal Consiglio dei Ministri.

Ad oggi, infatti, l’articolo 2-bis, comma 1-ter, del TUE prevede che, “in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest’ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell’area di sedime e del volume dell’edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell’altezza massima di quest’ultimo”.

Demolire e ricostruire con maggiori volumi ma stesse distanze

Detto in altre parole, oggi le ricostruzioni conseguenti alle demolizioni possono rispettare le **distanze preesistenti** (generalmente minori di quelle imposte alle nuove costruzioni) a patto di conservare l’area di **sedime**, il **volume** e l’**altezza** preesistenti. Se invece si vuole ‘spostare’ l’edificio o aumentarne il volume o l’altezza, si devono osservare le distanze vigenti al momento della nuova costruzione.

Se il testo del DL non si modificherà nel corso dell’iter parlamentare, questa regola decadrebbe lasciando il posto ad una **maggiore libertà di ricostruire** un edificio

diverso (di volume maggiore e di diversa sagoma e altezza) ma mantenendo le distanze preesistenti.

Demolizione e ricostruzione con diversa sagoma, prospetti, sedime

Conseguentemente, il DL interviene sull'articolo 3, comma 1, lettera d) che definisce gli 'interventi di ristrutturazione edilizia', modificando, in particolare, la definizione dei lavori di demolizione e ricostruzione.

Ad oggi, il TUE prevede che "nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la **stessa volumetria di quello preesistente**, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica".

Il DL Semplificazioni modifica il testo in questo modo: "nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti **con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche**, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, **incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana**".

Il 'caso' Piano Casa Puglia

La novità normativa risolverebbe una impasse creata a causa di un cortocircuito normativo. Qualche settimana fa, con la **sentenza 70/2020**, la **Corte Costituzionale ha 'bocciato' il Piano Casa della Puglia** perchè consente di demolire e ricostruire anche senza mantenere l'area di sedime. Ma quel Piano Casa era stato legittimamente adottato sulla base del Testo Unico Edilizia e del successivo accordo Stato-Regioni del 2009 (dal quale sono discese tutte le leggi regionali Piano Casa).

Il problema è sorto quando l'obbligo di coincidenza dell'area di sedime - abrogato

in un'ottica di semplificazione - è stato **reintrodotta** con il Decreto "Sblocca Cantieri" (**DL 32/2019**). Un passo indietro che ha travolto il Piano Casa della Puglia e creato allarme tra le altre Regioni.

La sentenza 70/2020 ha bloccato tutti gli interventi di ristrutturazione avviati sulla base di disposizioni al tempo vigenti, **impedendo la realizzazione di opere quasi complete** e provocando danni economici che si sono aggiunti a quelli causati dalla pandemia. Di qui la necessità di ripristinare la coerenza tra i diversi livelli normativi.

Testo Unico Edilizia in via di revisione

Ricordiamo che presso il Ministero delle Infrastrutture è in corso la **revisione complessiva del Testo Unico dell'Edilizia**. Tra le novità previste c'è lo snellimento dei processi di demolizione e ricostruzione. Una bozza del testo è stata annunciata **per luglio**.