

Demolire e ricostruire con maggiori volumi ma stesse distanze da oggi è consentito

17 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”.

Lo prevede il nuovo articolo 2-bis, comma 1-ter, del Testo Unico Edilizia (**DPR 380/2001**), come modificato dal **DL Semplificazioni** pubblicato ieri in Gazzetta Ufficiale che punta a rimuovere gli ostacoli burocratici allo sviluppo della rigenerazione urbana per consentire significativi interventi sul patrimonio edilizio esistente ed anche per migliorarne le prestazioni energetiche e di sicurezza antisismica.

Fino a ieri, infatti, l’articolo 2-bis, comma 1-ter, del TUE prevedeva 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

Ovvero, le ricostruzioni conseguenti alle demolizioni potevano 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 voleva ‘spostare’ l’edificio o aumentarne il volume o l’altezza, si dovevano osservare le distanze vigenti al momento della nuova costruzione.

Il DL ha fatto decadere questa regola 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.

Modifiche ai prospetti degli edifici

Inoltre, all'articolo 3, comma 1, lettera b) del TUE, il DL Semplificazioni aggiunge: "Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono comprese anche le **modifiche ai prospetti degli edifici** legittimamente realizzati necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio ovvero per l'accesso allo stesso, che non pregiudichino il decoro architettonico dell'edificio, purché l'intervento risulti conforme alla vigente disciplina urbanistica ed edilizia e non abbia ad oggetto immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004)".

Ricostruzione con diversa sagoma, prospetti e 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.

Fino a ieri, il TUE prevedeva 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'istallazione 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**".