

Demolizione e ricostruzione, l'occasione persa delle zone A

7 Settembre 2020

Gli interventi di demolizione e ricostruzione diventeranno più semplici per consentire la rigenerazione urbana. Ma questa semplificazione non si applicherà alle zone A.

Lo prevede il Decreto Semplificazioni, approvato venerdì in Senato con voto di fiducia. Il testo deve affrontare un altro passaggio alla Camera e, dati i tempi stretti per la conversione definitiva, non sembra che ci siano margini di modifica.

Demolizione e ricostruzione con premio volumetrico e stessa distanza

Il **ddl Semplificazioni** modifica l'articolo 2-bis, comma 1-ter, del Testo Unico dell'edilizia (**DPR 380/2001**) stabilendo che, nelle aree in cui non è consentita la modifica dell'area di sedime per il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, gli interventi di demolizione e ricostruzione possono essere realizzati nei limiti delle **distanze legittimamente preesistenti**.

Gli **ampliamenti volumetrici** eventualmente consentiti, possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, ma nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti.

Questa novità apre la strada ad una serie di interventi di sostituzione edilizia che prima erano vietati. Secondo la precedente impostazione del Testo Unico, negli interventi di demolizione e ricostruzione si dovevano rispettare le distanze minime vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e si potevano rispettare le distanze preesistenti (solitamente minori di quelle minime) solo a condizione di ricostruire assicurando la coincidenza dell'area di sedime, del volume e dell'altezza dell'edificio ricostruito con quello demolito.

La norma ha **risolto le incertezze sui Piani casa Regionali**, nate dopo una **pronuncia** della Corte Costituzionale contro la legge regionale pugliese sul rilancio dell'edilizia. Il Piano Casa della Puglia era risultato in contrasto con alcune norme **introdotte l'anno scorso** dalla legge Sbocca Cantieri. Una norma che, ironia della sorte, avrebbe dovuto velocizzare la realizzazione dei lavori, ma che ha invece finito per bloccarli. Il Decreto Semplificazioni dovrebbe essere riuscito a sciogliere l'impasse.

Demolizione e ricostruzione, i limiti nelle zone A

Nelle **zone omogenee A** o in quelle assimilabili, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ambiti di particolare pregio storico e architettonico, la demolizione e ricostruzione sarà consentita solo nell'ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale.

Si tratta di un limite che è stato **fortemente criticato** dall'Associazione nazionale costruttori edili (Ance), da Legambiente e IN/ARCH, che hanno sottolineato come nelle zone A ci siano, accanto ad edifici di pregio da tutelare, anche immobili fatiscenti da abbattere e ricostruire con procedure più spedite.

Demolizione e ricostruzione, quando è una ristrutturazione edilizia

Il ddl Semplificazioni interviene anche sull'articolo 3 del Testo Unico, che definisce gli interventi edilizi, modificando la definizione di ristrutturazione edilizia.

Saranno considerate ristrutturazioni edilizie gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con **diversa sagoma**, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche e le modifiche necessarie all'adozione di misure antisismiche, a garantire l'accessibilità e all'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. Nei casi previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, saranno consentiti **incrementi di volumetria** anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana.

Saranno inoltre considerati interventi di ristrutturazione edilizia "gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza".

Anche in questo caso sono previste restrizioni per le **zone A** o assimilabili, centri e nuclei storici consolidati e ambiti di particolare pregio storico e architettonico. In queste aree, perché un intervento di demolizione e ricostruzione sia classificato come ristrutturazione edilizia, sarà necessario rispettare la sagoma, i prospetti, l'area di sedime e le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente.

Demolizioni e ricostruzioni con bonus 110%

Ricordiamo che il Decreto Rilancio riconosce il **Superbonus 110%** per l'efficientamento energetico **anche ai lavori di demolizione e ricostruzione**. Date le modifiche introdotte dal Decreto Semplificazioni alla definizione di demolizione e ricostruzione, si può concludere che potranno accedere al Superbonus anche gli interventi di sostituzione edilizia che portano ad un edificio con **diversa sagoma e volumetria**.