Meno vincoli per gli interventi di demolizione e ricostruzione nei centri storici

4 Dicembre 2020

E' stata firmata la circolare congiunta del **Ministro delle Infrastrutture De Micheli e del Ministro della Pubblica Amministrazione Dadone** con cui si forniscono dei chiarimenti interpretativi su alcune criticità emerse dopo l'entrata in vigore dell'articolo **10 del Decreto Legge 76/2020** sulla nuova disciplina degli interventi di demolizione e ricostruzione.

La circolare, fortemente richiesta dall'ANCE, contiene degli indubbi aspetti positivi appoggiando una interpretazione della norma tesa ad **allentare i limiti che il DL 76/2020 ha introdotto per gli interventi di demolizione e ricostruzione per gli immobili ricadenti nei centri storici**.

Il testo si sofferma su due specifiche disposizioni, oggetto di modifica dal DL 76/2020, ossia gli **articoli 2bis e 3 del DPR 380/2001** relativi alle norme sulle **distanze per gli interventi di demolizione e ricostruzione** e la nuova definizione di **ristrutturazione edilizia.**

Nuova definizione della ristrutturazione edilizia (art. 3 DPR 380/2001)

In merito alla nuova definizione di "ristrutturazione edilizia" le indicazioni riguardano:

- **Caratteristiche tipologiche**

Nel ricordare che la modifica apportata dal DL n. 76/2020 ha ampliato la definizione di ristrutturazione edilizia che ora ricomprende tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione dove risulti modificata la **sagoma, il prospetto, il sedime e le caratteristiche tipologiche** (*fatto salvo quanto si dirà per gli immobili vincolat*i), la circolare precisa che il riferimento alle "caratteristiche tipologiche" dell'edificio preesistente attiene esclusivamente gli aspetti architettonici e funzionali dell'edificio e non la destinazione d'uso.

Su questo si precisa che il chiarimento non è finalizzato ad impedire nell'ambito degli interventi di ricostruzione le modifiche di destinazione d'uso (le quali sono già ammesse dalla normativa vigente) **ma è funzionale a consentire che, nei casi in cui è necessario rispettare le** caratteristiche tipologiche **es. nel caso di immobili soggetti a vincolo sia comunque possibile eseguire dei cambi di destinazione d'uso.**

- **Incrementi volumetrici**

A seguito delle modifiche operate dal DL 76/2020 sono consentiti, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, gli interventi di demolizione e ricostruzione **con incrementi di volumetria:**

- per l'adeguamento alla normativa antisismica (come già previsto nel testo previgente), ma ora anche per l'applicazione della **normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico**;
- **per finalità di rigenerazione urbana** nei "*soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali*".

In merito a tale ultima possibilità la circolare specifica che l'incremento volumetrico deve essere però finalizzato a **obiettivi di rigenerazione urbana**, da intendersi – in assenza di una definizione normativa generale – come riferita a qualunque tipologia di interventi edilizi che, senza prevedere nuove edificazioni, siano intesi al recupero e alla riqualificazione di aree urbane e/o immobili in condizioni di dismissione o degrado.

- **Immobili soggetti a vincolo e immobili ricadenti nei centri storici**

Si conferma che, nel caso in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardino immobili soggetti a vincolo ai sensi del Dlgs 42/2004, per inquadrare l'intervento nella ristrutturazione edilizia sarà necessario rispettare le caratteristiche preesistenti (*prospetti, sedime, caratteristiche planovolumetriche e tipologiche, quest'ultima secondo le indicazioni sopra richiamate*).

Per quanto riguarda gli edifici ubicati nelle zone A di cui al DM 1444/1968 e in zone a queste assimilate dai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici ovvero nelle aree comunque di particolare pregio storico o architettonico, la Circolare specifica che in questi casi il rispetto delle caratteristiche preesistenti (previsto per gli edifici vincolati) "*è solo tendenziale, essendo espressamente* ***fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici***".

In sostanza la Circolare sembra voler offrire, aderendo a quanto richiesto dall'ANCE, una interpretazione meno rigorosa per le zone A ed a quelle assimilate individuando delle fattispecie in cui in qualche modo sarà possibile prescindere dal rispetto delle condizioni poc'anzi evidenziate.

La Circolare specifica infatti che sono fatte salve:

- **eventuali disposizioni di leggi regionali**, che consentano, anche per le aree in questione, interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione anche con limiti meno stringenti di quelli individuati dall'art. 3 del testo unico per gli edifici vincolati ex d.lgs. n. 42/2004;
- **eventuali previsioni degli strumenti urbanistici** (*sia generali che attuativi*) con cui si consentano, anche per le zone A e assimilate e per i centri storici, interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione entro limiti meno stringenti di quelli ordinariamente stabiliti dalla norma primaria in esame.

La clausola di “salvezza” consente, inoltre, di ritenere ammissibili anche per gli edifici ubicati in dette zone le variazioni imposte dalla normativa antisismica, energetica, sull’accessibilità etc

Demolizione e ricostruzione e rispetto delle distanze (art. 2bis del DPR 380/2001)

- **Ambito di applicazione e mantenimento delle distanze preesistenti in caso di incentivi volumetrici**

La norma contenuta nel **comma 1ter dell’articolo 2bis** del DPR 380/2001, come modificata dal DL 76/2020, consente per gli interventi di demolizione e ricostruzione il mantenimento delle distanze preesistenti tra gli immobili in caso di modifica della sagoma, dell’area di sedime e dell’altezza del fabbricato demolito nonché anche in caso di incentivi volumetrici.

La circolare, in merito a tale disposizione, ha specificato che:

- *la previsione è testualmente riferita ad “**ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici**”, e quindi indipendentemente dalla ascrivibilità degli interventi alla categoria della ristrutturazione edilizia o a quella della nuova costruzione;*
- il mantenimento delle distanze preesistenti è consentito anche per gli “***incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l’intervento”*** da intendersi come riferito non a qualsiasi incremento volumetrico, ma solo a quelli aventi carattere di “incentivo”, ad esempio perché attribuiti in forza di norme di “piano casa” ovvero aventi natura premiale per interventi di riqualificazione.

Destano delle perplessità le indicazioni con le quali si stabilisce che le previsioni contenute nel comma 1ter dell’art. 2bis del DPR 380/2001 sono volte a specificare che il mantenimento delle distanze preesistenti è consentito “se non è possibile la modifica dell’area di sedime”. Si ritiene, infatti, che tale interpretazione non sia aderente al testo normativo che, in particolare, prevede che la ricostruzione è consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti “anche” qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell’area di sedime.

- **Zone A e piano di recupero**

Aderendo a quanto auspicato dall’ANCE la circolare interviene a fornire dei chiarimenti in merito alla disposizione contenuta nel terzo periodo del comma 1ter dell’articolo 2bis del DPR 380/2001 la quale prevede che “*Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell’ambito dei piani urbanistici di recupero e di*

riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, ***fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutel****a"*

In particolare si chiarisce che la norma:

- **è una specificazione delle previsioni in tema di distanze** e quindi deve essere interpretata nel senso che, per gli immobili ricadenti nelle zone A o in zone assimilate a queste dai piani urbanistici comunali, ovvero nei centri e nuclei storici consolidati o in aree comunque di particolare pregio storico o architettonico, la ricostruzione dell'edificio può avvenire nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti e usufruire degli eventuali incentivi volumetrici se l'intervento sia contemplato nell'ambito di un piano urbanistico di recupero e di riqualificazione particolareggiato di competenza comunale;
- fa salve "**le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti"**, e quindi **la facoltà che le Amministrazioni** preposte alla pianificazione del territorio, nei rispettivi ambiti di competenza, di dettare **prescrizioni diverse e anche meno rigorose** per l'effettuazione degli interventi in discorso;
- **nel riportare il riferimento agli strumenti di pianificazione "vigenti" la disposizione opera un rinvio generale al potere di pianificazione esercitabile in ogni tempo dalle amministrazioni competenti.**
- nel richiamare i "pareri degli enti preposti alla tutela" è da intendere solo come necessità, laddove risultino vincoli insistenti sui singoli edifici o sulle aree interessate dagli interventi, di acquisire l'eventuale parere delle Autorità preposte e non di introdurre un nuovo vincolo legale esteso a tutte le aree cui la previsione è riferita.

In allegato la Circolare del MIT e della Funzione Pubblica

42687-Circolare_MIT e Funzione Pubblica.pdfApri