

# Demolizione e ricostruzione facilitata per chi mantiene distanze e volumi

## SBLOCCA CANTIERI

Interventi possibili con Scia se viene rispettata la volumetria esistente

Dalle Regioni indicazioni su altezze e standard per adattarsi alle realtà locali

**Guglielmo Saporito**

Demolizioni e ricostruzioni più semplici già dal 19 aprile, con l'entrata in vigore dell'articolo 5 del Dl 32/2019, il decreto sblocca cantieri. Questo tipo di interventi, infatti, non potrà essere bloccato, anche se realizzato con Scia, se saranno rispettati alcuni paletti: distanze preesistenti, sedime, volume dell'edificio e altezze.

Attualmente, sono eseguibili con Scia interventi che rispettino questi parametri: è ammessa la stessa volumetria, con le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento antisismico (articolo 3, comma 1 lettera d) Dpr 380/2001). Se c'è un vincolo di bene culturale (nei centri storici

o per vincoli specifici), va rispettata anche la «medesima sagoma dell'edificio preesistente»; per procedere con Scia, poi, in zone vincolate non vi dovranno essere né un «organismo edilizio» in tutto o parte diverso dal precedente, né modifiche della volumetria complessiva o dei prospetti; per i beni sottoposti alla tutela culturale, non vi devono essere né mutamenti di destinazione d'uso né modifiche alla sagoma.

Gli elementi da considerare sono quindi vari (volumetria, area di sedime, altezza, prospetti) cui si aggiungono, per le zone vincolate, la sagoma e la destinazione d'uso. Per un prossimo futuro, le Regioni dovranno anche introdurre (essendo stata eliminata la sola "possibilità" di introdurre) elementi di deroga al Dm 1444/1968 in tema di zonizzazione e standard, dando indirizzi ai Comuni anche su altezze e distanze. Di fatto, il decreto ministeriale sarà regionalizzato, cioè adattato alle realtà locali.

Per effetto delle modifiche del decreto legge 32/2019, quindi, diventa più facile demolire e ricostruire. Si potrà, infatti, sempre fare in regime di Scia, rispettando le distanze legittimamente preesistenti,

purché rimangano uguali l'area di sedime, il volume e l'altezza massima dell'edificio preesistente. Maggiori elasticità su distanze e altezze sembrano possibili soltanto per le ricostruzioni con permessi di costruire (che possono mutare, in base all'articolo 10 del Dpr 380/2001, la destinazione d'uso e la sagoma di immobili sottoposti a vincoli), oltre che con piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate. Vi sarà quindi una forte pressione sulle Regioni, che dovranno adattare il Dm del 1968 alle esigenze locali.

Uno dei problemi più rilevanti sarà quello della gerarchia tra il Dm 1444/1968, le norme regionali ed i piani urbanistici comunali, perché si prevedono leggi regionali che derogheranno al Dm 1444/1968, restituendo alle Regioni ed ai Comuni la libertà di pianificare senza standard nazionali. Una via di uscita, seppure impropria, è rappresentata dall'articolo 21 nonies della legge 241/1990, che cristallizza in 18 mesi i provvedimenti edilizi (Scia) ottenuti dai privati, rendendoli di fatto irreversibili anche se illegittimi. Chi sbaglia in buona fede, demolendo e ricostruendo troppo, deve sperare nella distrazione dei vicini.

## IN BREVE

### 1. La novità

Per effetto delle modifiche portate dal decreto legge 32/2019, già in vigore dal 19 aprile scorso, diventa più facile demolire e ricostruire un fabbricato. Questi interventi si potranno, infatti, sempre fare in regime di Scia, rispettando le distanze legittimamente preesistenti, purché rimangano uguali l'area di sedime, il volume e l'altezza massima dell'edificio preesistente. In caso di ricostruzioni realizzate con un permesso di costruire, invece, è possibile ottenere una maggiore elasticità su distanze e altezze

