

EDILIZIA PRIVATA

Demolizione e ricostruzione anche fuori sagoma

Agevolati i professionisti e i proprietari di immobili anche nell'utilizzo dei bonus

Guglielmo Saporito

Demolizioni e ricostruzioni più facili con le semplificazioni introdotte dal decreto legge in corso di pubblicazione. L'articolo 10 disciplina gli interventi radicali, considerando «ristrutturazione edilizia» appunto la demolizione e ricostruzione con rilevanti possibilità di modifiche. Rispetto al precedente articolo 3 comma 1 lettera d del Dpr 380/2001, possono cambiare la sagoma, i prospetti, il sedime, le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, aggiungendo anche incrementi di volumetria che realizzino una rigenerazione urbana.

Si può anche ricostruire ciò che è già crollato (per eventi esterni) o demolito (per volontà del proprietario) senza una precisa individuazione dell'epoca in cui ciò sia avvenuto. Dalla libera demolizione e ricostruzione si salvano gli immobili tutelati sotto l'aspetto paesaggistico e culturale (Dlgs 42/2004, che comprende anche i centri storici), in quanto vanno rispettati sagoma, prospetti, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche

dell'edificio preesistente.

Il legislatore risolve anche il problema delle distanze (DM 1444/1968) perché consente che le demolizioni e ricostruzioni avvengano nell'osservanza delle distanze «legittimamente preesistenti». Questo significa che si può ricostruire ciò che era stato realizzato in conformità alle norme dell'epoca della costruzione, ma significa anche che si può demolire e ricostruire ciò che da più di vent'anni è stato realizzato senza contestazioni.

Queste innovazioni si collegano ai contributi (bonus) previsti dal Dl 34/2020 fino al 110% delle spese. Gli interventi di isolamento e riqualificazione energetica, le misure antisismiche possono essere realizzati con procedure semplificate, ad esempio con Scia per manutenzione straordinaria. Altri elementi di elasticità derivano dall'introduzione del concetto di «carico urbanistico» e dalla liberalizzazione di frazionamenti ed accorpamenti di unità immobiliari: le ampie possibilità di riordino delle unità immobiliari con benefici statali trovano quindi sostegno nella eliminazione di vincoli che avrebbero reso difficile l'adeguamento qualitativo del patrimonio edilizio.

Le innovazioni vanno anche coordinate con i benefici dei «piani casa» che consentono bonus di volumetria: vengono infatti meno i problemi di coordinamento tra le nor-

native statali e regionali, sulle quali la Corte costituzionale (70/2020 per la Puglia) ha ritenuto di esprimersi dando maggior vigore alle norme dello Stato. L'intero meccanismo si completa con una norma sulla documentazione dello «stato legittimo degli immobili»: bastano informazioni catastali, riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio ed ogni altro atto pubblico o privato relativo alla provenienza, per poter poi sostenere che l'immobile esiste da tempo remoto.

Questa previsione, letta insieme a quella che consente il ripristino degli edifici crollati o demoliti, elimina forti incertezze, alimentate dagli orientamenti della giurisprudenza che ritenevano sanzionabili anche abusi risalenti a molti decenni prima (Consiglio di Stato Adunanza Plenaria 9/2017). Un occhio di riguardo è anche riservato alle tolleranze costruttive, che restano nei limiti del 2% per altezze, distacchi, cubature, superficie coperta e ogni altro parametro, dichiarando irrilevanti le irregolarità geometriche, le modeste modifiche alle finiture che non siano precluse da norme edilizie e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. In sintesi, si spiana la strada ad un ampio utilizzo dei bonus rendendo elastiche le situazioni di partenza ed agevolando sia i tecnici che i proprietari.

« RIPRODUZIONE RISERVATA »

