

Urbanistica 02 Dicembre 2020

Città, circolare De Micheli-Dadone per spingere demolizioni e ricostruzioni

di Mauro Salerno

In breve

Dopo le polemiche sull'articolo 10 del Dl Semplificazioni arrivano i chiarimenti che danno spazio alle scelte locali

Spazio alle scelte locali sul punto più delicato (e contestato) delle «semplificazioni» dettate dal Dl 76/2020 in materia di rigenerazione urbana. Sull'articolo 10, accusato da costruttori, progettisti e addetti ai lavori di essere un blocco (invece di una scorciatoia) per gli interventi di riqualificazione delle città, arriva ora la [circolare firmata insieme dalle ministre delle Infrastrutture Paola De Micheli e della Funzione pubblica Fabiana Dadone](#). Il provvedimento - indirizzato a Regioni, Province, Comuni e Provveditorati - fa il punto sulle novità introdotte dal Dl Semplificazioni per agevolare le operazioni di demolizione e ricostruzione, soffermandosi anche sulla questione più spinosa: l'equiparazione agli interventi sui beni vincolati di tutte le operazioni previste nelle «zone omogenee A» (i centri storici) a prescindere da reale valore storico-architettonico degli edifici interessati dai progetti di riqualificazione.

In questi casi il decreto ha previsto l'impossibilità di avviare i cantieri di sostituzione edilizia senza richiedere un permesso di costruire, esattamente come se si trattasse di una nuova costruzione. Al contrario di quanto invece accadrebbe in altre aree urbane meno pregiate (periferie) e su edifici non vincolati, in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione sono equiparati alla ristrutturazione edilizia e dunque richiedono un titolo edilizio meno complesso del permesso di costruire, anche se prevedono incrementi volumetrici a certe condizioni ricordate dal decreto e ulteriormente chiarite dalla circolare.

La circolare ribadisce il punto. Ma prova anche ad alleggerire il peso del vincolo chiamando in causa le scelte compiute a livello locale. «L'equiparazione voluta dal legislatore» delle zone omogenee A «al regime degli edifici vincolati - si legge infatti nella circolare - è solo tendenziale, essendo espressamente fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici». «Tale inciso - viene spiegato - fa innanzitutto salva la validità di 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 previsti dal testo unico sui Beni culturali. Inoltre questa «clausola di salvezza» conferma «la legittimità delle 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» dal Dl Semplificazioni. Insomma sembrerebbe esserci spazio per eventuali deroghe locali.

Più in generale, la circolare sottolinea la volontà di agevolare gli interventi di demolizione e ricostruzione, ricordando che «la nuova definizione di "ristrutturazione edilizia"» oggi è «estesa anche agli interventi di demolizione e ricostruzione dove risulti modificata la sagoma, il prospetto, il sedime e le caratteristiche tipologiche». In questi casi, non serve più il permesso di costruire. Si superano così i paletti che sul punto erano arrivati dai giudici amministrativi che con diverse sentenze avevano limitato l'operatività della norma.

L'equiparazione alla semplice ristrutturazione vale anche in caso il volume dell'edificio sia destinato ad aumentare «non solo "per l'adeguamento alla normativa antisismica", ma anche "per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico"». Anche in questo caso si superano i vincoli arrivati tramite sentenze.

Il provvedimento si sofferma poi sulla deroga alle norme sulle distanze per gli interventi di ricostruzione o demolizione, «deroga oggi consentita purché gli edifici originari siano stati legittimamente realizzati nonostante il mancato rispetto delle

distanze previste». Anche in questo caso, «la deroga varrà per gli immobili dei centri storici solo se prevista nei piani di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale».