

## **Indispensabile coniugare ripresa economica e attività edificatoria**

**STEFANO BIGOLARO**

*“Bonus” e “superbonus” vanno coordinati con i cambiamenti delle norme edilizie ( tra modifiche della ristrutturazione e delle distanze, proposte sulla rigenerazione urbana, prospettive di un nuovo testo unico dell’edilizia). Applicabilità dei “bonus” e conformità urbanistico- edilizia dei fabbricati: un punto delicato. Per scrivere le nuove norme servono idee chiare, responsabilità e competenza tecnica*

La ripresa economica del Paese dovrebbe essere agevolata da un cospicuo sistema di “bonus”. Nell’edilizia, addirittura, il “superbonus”, quello del 110%. Ma il sistema si basa su collegamenti spesso imprecisi con la disciplina specifica degli interventi edilizi. E quest’ultima, a sua volta, è in un momento di vivaci cambiamenti: 1. In primo luogo, si preannuncia un nuovo testo unico dell’edilizia. Il tavolo tecnico istituito presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici ne ha completato la revisione. Nei suoi vent’anni di vita, l’attuale t. u. ha subito innumerevoli modifiche, spesso confuse: e un riordino complessivo – crisi politica permettendo - ha sicuramente un senso. Ma sarà dura, passare dalla varietà dei titoli edilizi attuali a due soli titoli previsti, riaprendo ogni discorso a cominciare dalle definizioni degli interventi.

2. Se vent’anni possono sembrare tanti, ottanta sono un’era geologica: in urbanistica, la legge fondamentale è ancora quella del 1942. E anche qui si prospettano novità importanti nei vari progetti di legge in tema di “rigenerazione urbana”. Il termine suona bene, ma - soprattutto - corrisponde a un’esigenza effettiva, che però non si è ancora tradotta in un concetto giuridico né in modalità di intervento coordinate. Eppure non c’è dubbio che vi sia oggi bisogno di strumenti volti non all’espansione, ma al recupero e al miglioramento dell’esistente. Appunto, più che di generare si tratta di rigenerare.

3. E, soprattutto, qualche anticipo di futuro è già vigente. Si tratta delle modifiche apportate al t. u. edilizia dal decreto semplificazioni. Tra tutte, forse la più significativa è un primo superamento di un decreto ministeriale di cinquant’anni fa. Può sembrare paradossale, ma sulle distanze tra costruzioni quel decreto - il 1444 del 1968 - è un po’ come la Bibbia. E, specie nella trasformazione dell’esistente, le distanze tra costruzioni costituiscono un limite importante. Un limite che, prima di essere edilizio, riguarda i rapporti tra privati, il loro diritto di proprietà, il codice civile. E’ quest’ultimo che rinvia ai regolamenti locali, i cui contenuti sono appunto quelli imposti dal decreto del 1968 ( la cui regola principale – di per sé meritoria - è quella, ben nota, dei dieci metri tra pareti finestrate). Finora quel decreto è stato intangibile. Ma ora – dopo il decreto semplificazioni - un intervento di demolizione

e ricostruzione potrà mantenere le distanze preesistenti, pur se non rispettose del decreto 1444/1968, anche per gli ampliamenti in sopraelevazione o fuori sagoma ( se si tratta di ampliamenti derivanti da incentivi volumetrici). La demolizione e ricostruzione in deroga alle distanze diventa così una nozione diversa da quella di ristrutturazione edilizia. Ma anche quest’ultima subisce incisive modifiche, tanto da poter ora ricomprendere incrementi volumetrici; e in realtà si sdoppia, allargandosi nel caso di zone non vincolate e restringendosi nelle zone sottoposte ai vincoli del Codice dei beni culturali e paesaggistici.

E’ a stretto contatto con tutto ciò che trova applicazione il complesso normativo sui “bonus”, sulle agevolazioni fiscali per gli interventi di recupero, per l’efficienza energetica, per l’adeguamento

antisismico. Il collegamento con le nozioni edilizie di base è fondamentale; ma c'è da lavorare. Delle recenti modifiche in tema di ristrutturazione non sembra ad esempio consapevole l'Agenzia delle Entrate, che continua a ribadire che l'ampliamento è nuova costruzione (mentre, in base alle nuove norme, dipende). Sullo sfondo, il tema dell'applicabilità dei "bonus" ai soli fabbricati dotati della conformità urbanistico-edilizia. Punto fondamentale, ma neppure oggetto di una norma espressa; e che può comportare effetti assai rilevanti, dato che per la gran parte delle costruzioni esistenti la perfetta conformità sotto ogni profilo sicuramente non c'è.

Insomma, di semplice non c'è nulla. Ma di importante, tutto. Perché ciò che viene in gioco è la ripresa economica da un lato e l'attività edificatoria dall'altro. Coniugare i due obiettivi è impresa da far tremare le vene: le somme non incassate producono effetti di lunga durata sulle risorse pubbliche disponibili; e ciò che viene fatto sul territorio rimane nel tempo, e coinvolge la responsabilità di chi interviene, ma anche di chi disciplina gli interventi possibili. La realtà, in effetti, è complicata, e difficile da regolare. Ma riscrivere continuamente le norme non serve: serve scriverle con le idee sufficientemente chiare perché abbiano una ragionevole prospettiva di durata. Ma poi, chi le scrive davvero, le norme? Forse il coinvolgimento preventivo anche di chi le deve capire e far valere in contenzioso, non sarebbe inutile.

Padova 8 febbraio 2021