

Edilizia e Territorio

Via libera alle demolizioni e ricostruzioni fedeli (nel rispetto delle distanze preesistenti)

La versione "definitiva" dell'articolo 5 del Dl sblocca-cantieri ammette ex lege tutti gli interventi a parità di sedime e volume, nei limiti e nel rispetto di altezza e distanze preesistenti

a cura di Fabrizio Luches

10 giugno 2019 - In sede di conversione del decreto sblocca-cantieri sono state reintrodotte le previsioni cassate all'atto dell'adozione del provvedimento, a integrazione delle vigenti disposizioni contenute nell'articolo 2-bis del d.p.r. 380/2001 e introdotte nel giugno 2013.

Rimarrà invariato anche il comma 1 dell'articolo 2-bis del TUE in merito alla facoltà, già riconosciuta alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, di prevedere - con proprie leggi e regolamenti -, disposizioni derogatorie al d.m. 1444/68.

Inoltre, viene confermata l'integrazione del citato articolo 2-bis del TUE che vede, nel neo introdotto comma 1-bis, il limite applicativo per le normative locali, circoscritte alla definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati, mentre il nuovo comma 1-ter contiene probabilmente l'unica "rivoluzione" sostanziale, cioè l'ammissibilità *ex lege* di tutti gli interventi di demolizione con ricostruzione a parità di sedime e volume (ed entro i limiti dell'altezza preesistente) nel rispetto delle distanze preesistenti.

La querelle sulle distanze minime

Il re-introdotto comma 1-ter all'articolo 2-bis d.p.r. 380/2001, incide enormemente sull'ambito applicativo delle disposizioni regolamentari vigenti in materia di distanza tra fabbricati, sancendo in termini generali che «in ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo».

Facoltà concessa - sino ad oggi - esclusivamente per gli interventi ricadenti in Zona A di centro storico e comunque senza che si potesse tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente (ancorché legittimamente edificate) ma prive di valore storico, artistico o ambientale (cfr. art. 9, comma 1, punto 1) d.m. 1444/68).

Il tenore letterale del comma 1-ter art. 2-bis TUE fa propendere per l'applicabilità automatica della disposizione legislativa statale, dato che si riferisce a tutti i casi di interventi di "demolizione e ricostruzione", stabilendone oltretutto i limiti operativi (coincidenza di sedime e volumi preesistenti e rispetto dell'altezza massima dell'edificio demolito).

Pertanto l'unica precisazione consentita a livello locale sarà riconducibile alla normativa tecnica dello strumento urbanistico comunale, e comunque nei soli casi in cui -per ragioni di tutela storico-culturale-, lo stesso strumento urbanistico vieti (nella specifica zona territoriale o sullo specifico edificio) l'esecuzione di interventi di demolizione totale.

Infine, ricompare anche la norma di interpretazione autentica secondo cui le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del d.m. 1444/68, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alla zona C (cioè alle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità previsti per le zone B). La nuova disposizione, quindi, prevede che le distanze minime previste per i fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (ad esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti per cui detti limiti già non sussistevano), siano riferite unicamente alle zone di espansione. La norma, come già evidenziato, ha natura dichiaratamente interpretativa e pertanto suscettibile di applicazione retroattiva anche nei procedimenti pendenti.

La rigenerazione urbana è alle porte?

La conversione in legge dell'articolo 5 del decreto sblocca-cantieri sicuramente pone alcune certezze sull'ammissibilità degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, eseguiti attraverso interventi di ristrutturazione cd. "pesante" (cioè con demolizione totale e ricostruzione) ma a parità di sedime e volumi preesistenti e nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio demolito. Sicuramente la previsione agevola tutti quegli interventi di recupero non speculativi e diretti a adeguare il contesto edilizio esistente senza incremento del carico urbanistico, ma da un provvedimento che reca la denominazione di "sblocca-cantieri" era lecito aspettarsi qualcosa di più. La novella poteva spingersi oltre, magari ammettendo gli interventi di

sostituzione edilizia, intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione (cfr. in tali termini Consiglio di Stato, sez. IV, 05/07/2017, n. 3281), seppur con la precisazione del divieto di aggravare la situazione preesistente (sia in termini di fabbisogno di standard urbanistici, sia in termini di riduzione delle distanze preesistenti).

L'attuale vincolo della "coincidenza" di sedime e volumi dell'edificio ricostruito rispetto a quello demolito risulta eccessivo e fortemente limitativo ad una efficace azione di recupero generale dei nostri centri urbani, perlomeno relativamente alle aree periferiche di completamento, realizzate in epoche in cui l'attenzione architettonica e la qualità abitativa venivano postergate alle esigenze economiche. Detta limitazione infatti non agevola tutte quelle ristrutturazioni che, per definizione potrebbero comportare quell'organismo edilizio in tutto diverso e che, seppur in assenza di coincidenza di sedime e volume rispetto all'organismo preesistente, porterebbero ad un netto incremento della qualità architettonica e abitativa dei centri urbani, magari aumentando le aree verdi interstiziali e recuperando le superfici e i volumi persi in arretramento attraverso la sopraelevazione (perlomeno nelle zone in cui tale intervento non vada ad incidere negativamente con ragioni di tutela architettonica). Pertanto la novella può essere valutata in termini positivi, come un ulteriore passo verso l'incentivazione degli interventi di recupero a fronte delle nuove costruzioni, al fine del contenimento del consumo di suolo, ma non può certo definirsi il punto di arrivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Articolo 5. (Norme in materia di rigenerazione urbana)

(Comma) 1. Al fine di concorrere a indurre una drastica riduzione del consumo di suolo e a favorire la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, a incentivare la razionalizzazione di detto patrimonio edilizio, nonché a promuovere e agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti, nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione, ovvero da rilocalizzare, tenuto conto anche della necessità di favorire lo sviluppo dell'efficienza energetica e delle fonti rinnovabili e di assicurare il miglioramento e l'adeguamento sismico del patrimonio edilizio esistente, anche con interventi di demolizione e ricostruzione:

[a) all'articolo 2-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, le parole "possono prevedere" sono sostituite dalla seguente: "introducono"; e le parole "e possono dettare" sono sostituite dalla seguente: "nonché";]
SOPPRESSO

b) all'articolo 2-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti:

«1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo.»

« *b-bis*) le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9 »

(Comma) 1-bis. Nell'ambito delle iniziative volte alla rigenerazione delle aree urbane, l'autorizzazione di spesa di cui alla legge 14 marzo 2001, n. 80, è rifinanziata per l'importo di euro 500.000 per ciascuno degli anni dal 2019 al 2025. All'onere derivante dal presente comma si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di conto capitale iscritto, ai fini del bilancio triennale 2019-2021, nell'ambito del programma "Fondi di riserva e speciali" della missione "Fondi da ripartire" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2019, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

(Comma) 1-ter. Le risorse disponibili relative al finanziamento per la riqualificazione urbanistica del comune di Cosenza nonché dei comuni di Zimella (VR) e di Montecchia di Crosara (VR) rispettivamente pari a 200.000 euro e a 150.000 euro ciascuno,

autorizzate per l'anno 2018 ai sensi della legge 27 dicembre 2017, n. 205, e iscritte nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti nella missione "Casa e assetto urbanistico", programma "Politiche abitative, urbane e territoriali", sono conservate nel conto dei residui passivi per essere iscritte nei pertinenti capitoli di bilancio dello stato di previsione del Ministero dell'interno. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio, anche in conto residui.