

**Urbanistica.** Sopraelevazione, cambio d'uso e sfruttamento delle volumetrie residue tra gli effetti della norma per le città

# La ricostruzione perde i vincoli

Con il decreto «del fare» sostituzione edilizia anche senza rispetto della sagoma



**Guido Inzaghi**

Con l'eliminazione del vincolo di rispettare la **sagoma** negli interventi di **demolizione e ricostruzione** del patrimonio edilizio esistente per effetto del Dl 69/2013 (decreto "del fare") si potrà rimodellare profondamente la conformazione delle città, superando gli indici di edificabilità assegnati dai piani regolatori alla sola condizione di non aumentare la volumetria preesistente.

Secondo il Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001) gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono nelle opere rivolte a trasformare gli organismi edilizi «mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un edificio in tutto o in parte diverso dal precedente». Questi interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nella ristrutturazione edilizia

è compresa anche la demolizione e ricostruzione. Mentre la possibilità di modificare la sagoma era già riconosciuta dal Testo unico per le opere che non comportano la demolizione integrale, il decreto "del fare" consentirà di modificare la sagoma anche nelle operazioni di demolizione e ricostruzione.

## Le possibilità di intervento

La norma entra in vigore con la legge di conversione del decreto, quindi al più tardi il 21 agosto. A breve sarà possibile, ad esempio, trasformare un'autorimessa composta da più piani interrati (a cui il titolo edilizio originario riconosceva la permanenza di persone per lo svolgimento di attività lavorative), in una palazzina che trasferisce la volumetria nel soprassuolo (aumentando l'altezza dell'edificio preesistente o erigendo ex novo sull'area sovrastante), collocando nel sottosuolo i parcheggi senza permanenza di persone.

Il caso può apparire irragionevole, ma corrisponde alla realtà di diversi interventi realizzati in Lombardia durante la vigenza dell'articolo 27, comma 1, lettera d), della legge regionale 12/2005, che per primo aveva eliminato l'obbligo del rispetto della sagoma negli interventi di demolizione e ricostruzione. La norma era stata annullata dalla sentenza

della Corte Costituzionale 309/2011 per il contrasto con il principio fondamentale contenuto nella definizione di ristrutturazione del Testo unico sull'edilizia. Ma la definizione ora è stata riscritta nei termini citati eliminando così il vizio di incostituzionalità.

Senza giungere al caso limite appena illustrato, si deve rimarcare che il solo vincolo del rispetto della volumetria consentirà agli interventi di demolizione e ricostruzione infedele di superare l'indice edilizio (generalmente espresso dal rapporto tra la volumetria o superficie edificabile e la superficie dell'area di intervento) assegnato dallo strumento urbanistico comunale, tutte le volte in cui esso sia inferiore alla volumetria esistente. Questo è un caso molto frequente nei tessuti consolidati delle nostre città, dove gli edifici sono stati costruiti ben prima dell'approvazione del primo piano regolatore (che ha poi imposto indici inferiori all'esistente), se non prima della stessa legge urbanistica nazionale del 1942.

Appaiono evidenti le positive implicazioni per la rigenerazione dello stock edilizio italiano il cui valore, in ragione del riconosciuto degrado, è da attribuirsi quasi esclusivamente al-

la localizzazione e alla volumetria espressa.

Ma vi è una seconda novità non meno importante introdotta dal decreto: potranno mantenere la volumetria esistente senza vincolo di sagoma anche «gli interventi rivolti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza». Per questa via, di cui non risultano precedenti nella legislazione regionale, si potrà porre rimedio alle ferite inflitte alle nostre città da sinistri, calamità naturali ed eventi bellici.

## Gli edifici vincolati

Un'ultima notazione, critica, merita la previsione che continua ad imporre il rispetto della sagoma agli immobili sottoposti a vincoli. Il decreto non considera che la difesa dei valori culturali riconosciuti dal vincolo è assicurata dalla necessaria e preventiva autorizzazione che deve essere rilasciata dagli organi tutori (su tutti le soprintendenze).

Per salvaguardare i beni vincolati resta ferma anche la possibilità che il Prg inibisca gli interventi di demolizione e ricostruzione infedele in determinate aree o zone urbanistiche.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Le trasformazioni possibili

### IL PARCHEGGIO

#### Volume fuori terra

Grazie alla nuova definizione di ristrutturazione edilizia, contenuta nel decreto "del fare" un parcheggio interrato esistente può addirittura essere trasformato con un cambio d'uso in una palazzina residenziale fuori terra. A condizione che il parcheggio sia stato realizzato sulla base di un titolo edilizio che ne riconosca la rilevanza urbanistica e quindi, riconosca sfruttamento dell'indice volumetrico dell'area e che la classificazione urbanistica dell'area sia compatibile con questa nuova destinazione d'uso.

### IL CAPANNONE

#### Il cambio d'uso

Con la demolizione e ricostruzione è ora possibile recuperare la volumetria esistente dei fabbricati industriali dismessi per insediare destinazioni residenziali o direzionali. A parità di volumetria complessiva, la ricostruzione può ora modificare la conformazione planovolumetrica della costruzione, così rendendo la conformazione del bene adatta alle funzioni residenziali. La modifica deve essere compatibile con le destinazioni contenute negli strumenti urbanistici

### IL RECUPERO

#### La piena funzionalità

Sarà possibile realizzare interventi di ristrutturazione edilizia che, anche senza modificare la destinazione d'uso dell'immobile, migliorano la conformazione edilizia di fabbricati non più funzionali. Il fabbricato che ha una conformazione non più idonea a rispondere alle esigenze del proprietario può essere demolito, con conseguente ricostruzione di un edificio che, grazie alla fusione o alla diversa organizzazione dei corpi di fabbrica, sia pienamente fruibile

### LA SOPRAELEVAZIONE

#### Più spazio in altezza

La nuova definizione di ristrutturazione edilizia potrà consentire di recuperare superfici libere da destinare a pertinenza degli edifici. Ad esempio, attraverso interventi di ristrutturazione edilizia sarà possibile conservare la volumetria esistente di fabbricati ora sviluppano in orizzontale su un unico livello, demolendoli e ricostruendo un fabbricato con la stessa volumetria, ma su più livelli e, dunque, inferiore superficie coperta e maggiore altezza massima



### Sagoma

● Per sagoma di un edificio a livello urbanistico si intende la conformazione planovolumetrica della costruzione e il suo perimetro, considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene a assumere l'edificio, comprese le strutture perimetrali con gli aggetti e gli sporti. Questa la definizione data da una consolidata giurisprudenza (da ultimo Consiglio di Stato, Sezione IV, sentenza 22 gennaio 2013, n. 365), ripresa anche dalla Corte costituzionale a proposito della legge regionale della Lombardia n. 12 del 2005 (sentenza 23 novembre 2011, n. 309).

