

# La svolta ristrutturazioni: meno limiti per le cubature

► Non serve il permesso per demolire ricostruendo con criteri ecologici

Luca Cifoni

## Le semplificazioni

# Meno limiti sulle cubature in caso di ristrutturazione

► Una circolare di Mit e Funzione pubblica ► Non servirà il permesso per demolire per attuare il decreto varato dal governo e poi ricostruire anche con modifiche

**N**ovità in arrivo per le ristrutturazioni edilizie. Meno limiti alle cubature e niente più necessità di permesso per demolire ricostruendo poi con criteri green. L'avvio concreto di queste semplificazioni riguarderà ovviamente il superbonus 110%, a proposito del quale il governo sta lavorando a una possibile proroga oltre la fine del 2021 dopo un avvio che si sta dimostrando non particolarmente veloce per le difficoltà che il Covid sta creando.

Apag. Il Mancini a pag. 11

### IL PROVVEDIMENTO

ROMA In Italia semplificare non è semplice. Il decreto che aveva questo obiettivo, approvato dal governo nel mese di luglio, dovrebbe ora trovare piena applicazione per quanto riguarda l'edilizia con la circolare che le ministre **Dadone** e De Micheli hanno inviato a Regioni, Province e Comuni e ai vari Provveditorati per le opere pubbliche. La novità più rilevante riguarda il concetto di "ristrutturazione edilizia" che viene decisamente allargato andando a includere anche gli interventi di demolizione e ricostruzione nei quali risultano alterati la sagoma, il prospetto, il sedime (ovvero la superficie su cui poggiamo le fondazioni) e le caratteristiche tipologiche. In tutte queste circostanze era necessario finora, per procedere, chiedere un permesso di nuova costruzione, salvo nel caso in cui i lavori fossero motivati da esigenze di adeguamento alla normativa anti-sismica. Ora invece questa procedura più rapida sarà possibile anche quando l'intervento ha altri obiettivi: migliorie

all'accessibilità, installazione di impianti tecnologici e di efficientamento energetico. I due dicasteri fanno notare che si potrà anche aumentare la volumetria se ciò risulterà funzionale alla rigenerazione urbana.

### I BENI CULTURALI

Contemporaneamente però sono introdotti anche alcuni "palletti" di cui tener conto quando si ha a che fare con immobili sottoposti a vincoli previsti dal codice dei beni culturali: in questi casi non saranno ammessi aumenti di volumetria e sarà necessario mantenere le caratteristiche tipologiche originarie. Nei centri storici gli interventi in deroga saranno possibili solo se previsti da norme regionali o da strumenti urbanistici. L'altra novità evidenziata dalla circolare è invece relativa alle distanze. Di nuovo per gli interventi di demolizione e ricostruzione viene introdotta una deroga - nel caso le distanze non risultino rispettate - a condizione che gli edifici originari siano stati «legittimamente realizzati». Questa condizione potrà essere verificata dalla documentazione che consiste di re-

gola nel titolo edilizio con cui l'edificio è stato realizzato o da quello relativo all'ultimo intervento subito.

Le due ministre hanno salutato con soddisfazione l'avvio concreto delle semplificazioni edilizie. «Le semplificazioni in materia di rigenerazione e riqualificazione urbana rappresentano una leva regolatoria importante per rilanciare un settore chiave della nostra economia e per innalzare il valore del nostro patrimonio immobiliare» ha commentato Fabiana **Dadone**. Secondo Paola De Micheli «rendere più rapidi e trasparenti i processi amministrativi oggi significa snellire i processi che troppo spesso hanno fermato interi settori imprenditoriali, significa far ripartire l'economia», ha evidenziato Paola De Micheli.

Intanto nell'ambito della legge di bilancio prosegue il pressing per un ampliamento temporale della norma sul superbonus, che permette di detrarre il 110 per cento delle spese sostenute per interventi particolarmente significativi, eventualmente recuperando subito l'intera spesa sostenuta grazie alla

formula dell'anticipo bancario. La misura ha attirato il fortissimo interesse del settore ed anche delle famiglie, ma sarà in vigore solo fino alla fine del prossimo anno, dopo un avvio che si sta dimostrando non particolarmente veloce sia per la necessità di definire decreti attuativi e circolari, sia per le difficoltà che il Covid sta creando ad esempio alle attività condominiali. In queste condizioni la novità potrebbe avere un effetto pratico molto limitato, perché investimenti di questo tipo richiedono tempo ed anche un orizzonte legislativo stabile e ben definito.

«Nessuno è contrario alla proroga del superbonus - ha detto ieri il ministro dello Sviluppo economico, Stefano Patuanelli credo che si debba fare un prolungamento forte, non limitato a mesi ma, ovviamente, ad anni». La proroga avrebbe naturalmente un impatto sul bilancio dello Stato e per questo in particolare il ministero dell'Economia vorrebbe sfruttare i finanziamenti europei nell'ambito del piano Next Generation Eu.

**Luca Cifoni**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**SONO STATE ALLARGATE LE DEROGHE CHE FINORA ERANO PREVISTE SOLTANTO PER L'ADEGUAMENTO ANTI-SISMICO**

**L'OBIETTIVO DELL'ESECUTIVO: «SNELLIMENTO BUROCRATICO PER DARE UNA SPINTA ALL'ECONOMIA»**



Un intervento di ristrutturazione edilizia

