

# Circolare n°591/C/2020: Chiarimenti art. 10 DL.76/2020 “Semplificazioni”-Circ. Congiunta MIT e PA.

---

14 Dicembre 2020

E' stata firmata la circolare congiunta del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti e del Ministro della Pubblica Amministrazione, con cui si forniscono dei chiarimenti interpretativi su alcune criticità emerse dopo l'entrata in vigore dell'articolo 10 del Decreto Legge 76/2020 sulla nuova disciplina degli interventi di demolizione e ricostruzione (*vedi circolare n. 439 del 30/10/2020*). La circolare, fortemente richiesta dall'ANCE, contiene degli indubbi aspetti positivi appoggiando una interpretazione della norma tesa ad allentare i limiti che il DL. 76/2020 ha introdotto per gli interventi di demolizione e ricostruzione per gli immobili ricadenti nei centri storici.

Il testo si sofferma su due specifiche disposizioni, oggetto di modifica dal DL. 76/2020, ossia gli articoli 2bis e 3 del DPR 380/2001 relativi rispettivamente alle norme sulle distanze per gli interventi di demolizione e ricostruzione e la nuova definizione di ristrutturazione edilizia.

## **NUOVA DEFINIZIONE DELLA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (ART. 3 DPR 380/2001)**

In merito alla nuova definizione di “ristrutturazione edilizia” le indicazioni riguardano i seguenti temi.

- **Caratteristiche tipologiche:** nel ricordare che la modifica apportata dal DL n. 76/2020 ha ampliato la definizione di ristrutturazione edilizia, che ora ricomprende tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione dove risulti modificata la sagoma, il prospetto, il sedime e le caratteristiche tipologiche (fatto salvo quanto si dirà per gli immobili vincolati), la circolare precisa che il riferimento alle “caratteristiche tipologiche” dell'edificio preesistente attiene esclusivamente gli aspetti architettonici e funzionali dell'edificio e non la destinazione d'uso.

Su questo si precisa che il chiarimento non è finalizzato ad impedire nell'ambito degli interventi di ricostruzione le modifiche di destinazione d'uso (le quali sono già ammesse dalla normativa vigente) ma è funzionale a consentire che, nei casi in cui è necessario rispettare le caratteristiche tipologiche, come nel caso di immobili soggetti a vincolo, sia comunque possibile eseguire dei cambi di destinazione d'uso.

- **Incrementi volumetrici:** a seguito delle modifiche operate dal DL 76/2020 sono consentiti, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, gli interventi di demolizione e ricostruzione con incrementi di volumetria:

- per l'adeguamento alla normativa antisismica (come già previsto nel testo previgente), ma ora anche per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico;
- per finalità di rigenerazione urbana nei *“soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali”*.

In merito a tale ultima possibilità, la circolare specifica che l'incremento volumetrico deve essere però finalizzato a obiettivi di rigenerazione urbana, da intendersi - in assenza di una definizione normativa generale - come riferita a qualunque tipologia di interventi edilizi che, senza prevedere nuove edificazioni, siano intesi al recupero e alla riqualificazione di aree urbane e/o immobili in condizioni di dismissione o degrado.

- Immobili soggetti a vincolo e immobili ricadenti nei centri storici: si conferma che, nel caso in cui gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardino immobili soggetti a vincolo ai sensi del DLgs 42/2004, per inquadrare l'intervento nella ristrutturazione edilizia sarà necessario rispettare le caratteristiche preesistenti (prospetti, sedime, caratteristiche planovolumetriche e tipologiche, quest'ultima secondo le indicazioni sopra richiamate).

Per quanto riguarda gli edifici ubicati nelle zone A di cui al DM 1444/1968 e in zone a queste assimilate dai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici ovvero nelle aree comunque di particolare pregio storico o architettonico, la Circolare specifica che in questi casi il rispetto delle caratteristiche preesistenti (previsto per gli edifici vincolati) *“è solo tendenziale, essendo espressamente fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici”*. In sostanza la Circolare sembra voler offrire, aderendo a quanto richiesto dall'ANCE, una interpretazione meno rigorosa per le zone A ed a quelle assimilate, individuando delle fattispecie in cui in, qualche modo, sarà possibile prescindere dal rispetto delle condizioni poc'anzi evidenziate. La Circolare specifica infatti che sono fatte salve:

- 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 individuati dall'art. 3 del DPR 380/2001 per gli edifici vincolati ai sensi del D. Lgs 42/2004;
- 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 dalla norma primaria in esame.

La clausola di *“salvezza”* consente, inoltre, di ritenere ammissibili anche per gli edifici ubicati in dette zone le variazioni imposte dalla normativa antisismica, energetica, sull'accessibilità.

## **DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE E RISPETTO DELLE DISTANZE (ART. 2BIS DEL DPR 380/2001)**

Ambito di applicazione e mantenimento delle distanze preesistenti in caso di incentivi volumetrici: la norma contenuta nel comma 1ter dell'articolo 2bis del DPR 380/2001, come modificata dal DL 76/2020, consente per gli interventi di demolizione e ricostruzione il mantenimento delle distanze preesistenti tra gli immobili in caso di modifica della sagoma, dell'area di sedime e dell'altezza del fabbricato demolito nonché anche in caso di incentivi volumetrici.

La circolare, in merito a tale disposizione, ha specificato che:

- la previsione è testualmente riferita ad *“ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici”*, e quindi indipendentemente dalla ascrivibilità degli interventi alla categoria della ristrutturazione edilizia o a quella della nuova costruzione;
- il mantenimento delle distanze preesistenti è consentito anche per gli *“incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento”* da intendersi come riferito non a qualsiasi incremento volumetrico, ma solo a quelli aventi carattere di *“incentivo”*, ad esempio perché attribuiti in forza di norme di *“piano casa”* ovvero aventi natura premiale per interventi di riqualificazione.

Destano delle perplessità le indicazioni con le quali si stabilisce che le previsioni contenute nel comma 1ter dell'art. 2bis del DPR 380/2001 sono volte a specificare che il mantenimento delle distanze preesistenti è consentito *“se non è possibile la modifica dell'area di sedime”*. Si ritiene, infatti, che tale interpretazione non sia aderente al testo normativo che, in particolare, prevede che la ricostruzione è consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti *“anche”* qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime.

- Zone A e piano di recupero: aderendo a quanto auspicato dall'ANCE, la circolare interviene a fornire dei chiarimenti in merito alla disposizione contenuta nel terzo periodo del comma 1ter dell'articolo 2bis del DPR 380/2001, il quale prevede che *“Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela”*

In particolare si chiarisce che la norma:

- è una specificazione delle previsioni in tema di distanze e quindi deve essere interpretata nel senso

che, per gli immobili ricadenti nelle zone A o in zone assimilate a queste dai piani urbanistici comunali, ovvero nei centri e nuclei storici consolidati o in aree comunque di particolare pregio storico o architettonico, la ricostruzione dell'edificio può avvenire nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti e usufruire degli eventuali incentivi volumetrici se l'intervento sia contemplato nell'ambito di un piano urbanistico di recupero e di riqualificazione particolareggiato di competenza comunale;

- fa salve *“le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti”*, e quindi la facoltà che le Amministrazioni preposte alla pianificazione del territorio, nei rispettivi ambiti di competenza, di dettare prescrizioni diverse e anche meno rigorose per l'effettuazione degli interventi in discorso;
- nel riportare il riferimento agli strumenti di pianificazione *“vigenti”* la disposizione opera un rinvio generale al potere di pianificazione esercitabile in ogni tempo dalle amministrazioni competenti;
- nel richiamare i *“pareri degli enti preposti alla tutela”* è da intendere solo come necessità, laddove risultino vincoli insistenti sui singoli edifici o sulle aree interessate dagli interventi, di acquisire l'eventuale parere delle Autorità preposte e non di introdurre un nuovo vincolo legale esteso a tutte le aree cui la previsione è riferita.

In allegato è consultabile la Circolare congiunta del Ministero delle Infrastrutture e del Ministero della Pubblica Amministrazione *“Articolo 10 del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 settembre 2020, n. 120. Chiarimenti interpretativi”*.

[42777-2020 12 11 Circolare MIT e MPA.pdf](#)[Apri](#)

[42777-Circolare n 591\\_C\\_2020.pdf](#)[Apri](#)