

## Rigenerazione urbana, il DL Semplificazioni interviene sulle distanze tra edifici

Novità allo studio anche per le demolizioni e ricostruzioni nei centri storici: sarà riscritta la contestata norma del luglio 2020

25/05/2021  [Commenti](#)  1559

[Consiglia](#)  
[Tweet](#)



Foto: Ekaterina Belova © 123rf.com

25/05/2021 - Sostituire parti di città, interi isolati o singoli immobili è la via obbligata per poter realizzare la tanto desiderata rigenerazione urbana. Ma la demolizione e ricostruzione di edifici nella città consolidata è una prassi relativamente nuova per l'Italia, che si scontra con una normativa nazionale che la prevede solo in casi eccezionali.

Per consentire e agevolare queste operazioni, a luglio 2020, il Governo giallorosso è intervenuto modificando il Testo Unico dell'Edilizia (**DPR 380/2001** (<https://www.edilportale.com/normativa/decreto-pres-repubblica/2001/380/testo-unico-delle-disposizioni-legislative-e-regolamentari-in-materia-di-edilizia-4040.html>)) **aprendo la strada ad una serie di interventi di sostituzione edilizia** (<https://www.edilportale.com/news/2020/07/normativa/demolire-e-ricostruire-con-maggiori-volumi-ma-stesse-distanze-da-oggi-%C3%A8-consentito-77648-15.html>) che prima erano vietati.

Si era infatti stabilito che, negli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici, **anche** qualora le dimensioni del lotto non

consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime, la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti.

L'avverbio **anche**, presente nel comma 1-ter dell'articolo 2-bis (Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati) del Testo Unico Edilizia, come modificato dal **DL Semplificazioni** ([https://www.edilportale.com/normativa/bozza-non-ancora-in-vigore/2020/semplicazioni-del-sistema-italia\\_17738.html](https://www.edilportale.com/normativa/bozza-non-ancora-in-vigore/2020/semplicazioni-del-sistema-italia_17738.html)) pubblicato nel luglio 2020, **potrebbe essere cancellato dal nuovo Decreto Semplificazioni** del Governo Draghi.

Se tale modifica andasse in porto, la facoltà di derogare al rispetto delle distanze minime sarebbe **circoscritta ai soli casi di demolizione e ricostruzione** su lotti le cui dimensioni non consentano la modifica dell'area di sedime e non più permessa per tutti gli **interventi di demolizione e ricostruzione di edifici**.

## **Demolizioni e ricostruzioni nei centri storici**

Ma la bozza del nuovo Decreto Semplificazioni interviene anche sulla controversa questione delle demolizioni e ricostruzioni nei centri storici.

Ricordiamo che il Decreto Semplificazioni del luglio 2020, sebbene avesse aperto alla sostituzione urbana, aveva 'ingessato' questo tipo di interventi **nei centri storici** consentendo gli interventi di **demolizione e ricostruzione esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero** ([https://www.edilportale.com/news/2020/09/normativa/demolizione-e-ricostruzione-l-occasione-persa-delle-zone-a\\_78255\\_15.html](https://www.edilportale.com/news/2020/09/normativa/demolizione-e-ricostruzione-l-occasione-persa-delle-zone-a_78255_15.html)) 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**.

La norma aveva **scontentato gli operatori del settore** ([https://www.edilportale.com/news/2020/09/normativa/dl-semplicazioni-limiti-alla-rigenerazione-urbana-nei-centri-storici\\_78229\\_15.html](https://www.edilportale.com/news/2020/09/normativa/dl-semplicazioni-limiti-alla-rigenerazione-urbana-nei-centri-storici_78229_15.html)) e disorientato gli enti locali, tanto da rendere necessario, quattro mesi più tardi, l'intervento delle Ministre delle Infrastrutture e della Pubblica Amministrazione per **ammorbire l'interpretazione della modifica normativa** ([https://www.edilportale.com/news/2020/12/normativa/demolire-e-ricostruire-in-zona-a-e-nei-centri-storici-ecco-quando-si-pu%C3%B2\\_79984\\_15.html](https://www.edilportale.com/news/2020/12/normativa/demolire-e-ricostruire-in-zona-a-e-nei-centri-storici-ecco-quando-si-pu%C3%B2_79984_15.html)).

Con il nuovo Decreto Semplificazioni, il Governo Draghi interviene su quella norma disponendo che, nelle zone A e nei centri storici, **gli interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamenti fuori sagoma o innalzamento dell'altezza massima dell'edificio demolito sono consentiti senza il rispetto delle distanze minime** prescritte, **purchè nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti**, nell'ambito di appositi piani urbanistici di recupero e di

riqualificazione particolareggiati, ferma restando la disciplina di tutela cui siano eventualmente sottoposti gli immobili interessati dagli interventi.

**Vedremo se tale formulazione sarà confermata nel testo definitivo** del decreto-legge e se soddisferà le aspettative dei proprietari degli immobili e delle imprese edili impegnate in queste operazioni immobiliari.

## **Norme edilizie e urbanistiche, lavori in corso**

Infine, va segnalato che il **Testo Unico dell'Edilizia del 2001** sul quale il DL Semplificazioni incide, **sta per essere sostituito dalla nuova 'Disciplina delle Costruzioni'** (<https://www.edilportale.com/news/2021/05/normativa/nuovo-testo-unico-edilizia-passi-avanti-per-la-proposta-di-legge-82670-15.html>) che affronta la questione delle distanze tra edifici negli interventi di demolizione e ricostruzione nella città consolidata.

Mentre il tema della **rigenerazione urbana** è oggetto di un disegno di legge che è stato **presentato a marzo 2021** (<https://www.edilportale.com/news/2021/03/normativa/rigenerazione-urbana-in-arrivo-incentivi-fiscali-e-concorsi-di-progettazione-81624-15.html>) come testo unificato di diverse proposte al vaglio del Senato, ma che ha incassato commenti negativi pressoché unanimi: dalle **società di ingegneria di Oice** (<https://www.edilportale.com/news/2021/04/urbanistica/rigenerazione-urbana-oice-necessario-intervenire-sui-diversi-livelli-di-norme-settoriali-82235-23.html>), dalle imprese rappresentate da **Confindustria, Ance e Assoimmobiliare** (<https://www.edilportale.com/news/2021/04/urbanistica/rigenerazione-urbana-le-imprese-chiedono-una-norma-che-valorizzi-il-ruolo-del-privato-82211-23.html>), dai **Comuni** (<https://www.edilportale.com/news/2021/04/normativa/rigenerazione-urbana-anci-critica-sul-testo-all-esame-del-senato-82132-15.html>), dalle **Regioni** (<https://www.edilportale.com/news/2021/04/ambiente/rigenerazione-urbana-regioni-col-nuovo-ddl-si-rischia-la-paralisi-82112-52.html>) e dall'**Istituto Nazionale di Urbanistica** (<https://www.edilportale.com/news/2021/04/urbanistica/rigenerazione-urbana-il-parere-dell-inu-sul-disegno-di-legge-82059-23.html>).