



## Requadro

22/05/2020 11:53  
Sito Web

requadro.com

### L'edilizia privata come motore della rigenerazione urbana

LINK: <http://www.requadro.com/ledilizia-privata-motore-della-rigenerazione-urbana>



Highlight L'edilizia privata come motore della rigenerazione urbana Di **Alberto Fantini e Luca Spaziani** - 22 Maggio 2020

53 Uno dei settori che può contribuire alla ripresa economica è costituito dall'edilizia privata finalizzata alla rigenerazione urbana. Ormai la gran parte delle Regioni italiane (tra gli interventi più recenti meritano menzione la Legge Regione Lombardia, n. 18/2019 e la Legge Regionale Campania n. 19/2019) si è dotata di normative e di strumenti specifici per la realizzazione di programmi e di interventi di sviluppo edilizio al fine di rigenerare ambiti territoriali e immobili, anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, tutelando allo stesso tempo i valori come l'ambiente e il paesaggio. La normativa regionale, in attuazione della L. n. 106/2011, incentiva la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, promuove la riqualificazione di aree urbane degradate e di tessuti edilizi disorganici o incompiuti, riqualifica gli edifici a destinazione

residenziale e non residenziale mediante interventi di demolizione e ricostruzione, adeguamento sismico e efficientamento energetico, introduce norme di semplificazione e di snellimento delle procedure al fine di garantire tempi certi nell'attuazione degli interventi. A tal proposito, è stato affermato che: 'le esigenze di sostenibilità sono così venute in rilievo tramite la promozione della logica della ricostruzione del costruito. L'iniziativa privata, poi, è stata indirizzata verso tale interesse pubblico attraverso meccanismi incentivanti e premiali. Sembra perciò emergere un ruolo strategico dei privati negli interventi di rigenerazione sostenibile considerando che gli strumenti edilizi, nella visione del legislatore recente, rispondono anche ad una funzione di promozione dello sviluppo economico'. (Cfr. I. Forgione, estratto dalla sintesi dell'articolo: 'Le norme edilizie della rigenerazione urbana tra esigenze di semplificazione, sostenibilità ambientale e rilancio dell'economia').

Rigenerazione urbana e nuove idee di sviluppo In definitiva, un'idea di sviluppo basata sul rispetto del territorio, sulla capacità di produrre lavoro ed economie puntando su innovazione e sostenibilità. Le norme in questione, in linea generale, possono trovare applicazione esclusivamente nelle porzioni di territorio urbanizzato su edifici esistenti e legittimamente realizzati, ovvero su quelli che abbiano ottenuto il titolo edilizio in sanatoria. Per quanto nello specifico riguarda la normativa regionale del Lazio (L.R. n. 7 / 2 0 1 9 ) , p u r demandandone la concreta attuazione ai comuni, che devono coordinare le disposizioni regionali con gli strumenti di pianificazione urbanistica, si prevedono, ad esempio, disposizioni specifiche per: a) le sale cinematografiche e i centri culturali polifunzionali che potranno essere riattivati e rifunzionalizzati in modalità diretta mediante interventi di ristrutturazione edilizia o in alternativa mediante interventi di demolizione e ricostruzione beneficiando di una premialità del 20%

La proprietà intellettuale è riconducibile alla fonte specificata in testa alla pagina. Il ritaglio stampa è da intendersi per uso privato

della superficie lorda esistente. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso fino ad un massimo del 30% della superficie esistente per lo svolgimento di attività commerciali, artigianali e servizi; b) il riordino funzionale degli stabilimenti balneari e per l'adeguamento all'ordinamento di settore delle strutture ricettive all'aria aperta. In materia di interventi di ristrutturazione mediante Scia finalizzata alla rigenerazione urbana, è intervenuta la Corte Costituzionale con la sentenza 24/04/2020 n.70. La Corte ha ricordato i vari interventi che a livello statale hanno via via modificato le norme in materia del D.P.R. 380/2001, evidenziando che gli stessi avevano progressivamente allargato l'ambito degli interventi di ristrutturazione, consentendo di derogare all'identità di volumetria in caso di ricostruzioni volte alla riqualificazione edilizia e imponendo il rispetto della sagoma solo per immobili vincolati. Questa tendenza, però, nota sempre la Corte, si è arrestata nel 2019, con il D.L. 32/2019 (cosiddetto decreto 'Sblocca cantieri'), che ha inserito il comma 1-ter all'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001 secondo il quale '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'. Secondo la Corte, tale norma: (i) detta una regola unitaria, valevole sull'intero territorio nazionale, diretta da un lato a favorire la rigenerazione urbana e, dall'altro, a rispettare l'assetto urbanistico impedendo ulteriore consumo di suolo; (ii) impone per la ristrutturazione ricostruttiva, il generalizzato limite volumetrico (a prescindere, dunque, dalla finalità di riqualificazione edilizia) e il vincolo dell'area di sedime. Allo stato attuale, quindi, la ristrutturazione ricostruttiva, autorizzabile mediante segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), è ammissibile purché siano rispettati i volumi, l'area di sedime del manufatto originario e, per gli immobili vincolati, la sagoma. Ne consegue che le Regioni non possono qualificare come intervento di ristrutturazione ricostruttiva assoggettato a SCIA interventi che determinano una modifica della volumetria e dell'area di sedime. Le potenzialità

insite nell'ampio e complesso concetto di rigenerazione urbana, sin qui, non sono state evidentemente sfruttate appieno. Nel quadro di una necessaria ripresa dalla crisi sanitaria in atto, l'auspicio per il futuro prossimo è che la rigenerazione urbana possa costituire, evidentemente con i necessari correttivi a livello normativo in termini di valorizzazione e semplificazione, un vero e proprio volano per la ripresa per il mondo dell'edilizia e dell'architettura, duramente colpiti dall'attuale situazione emergenziale, dispiegando dunque appieno tutte le potenzialità sin qui inespresse. **di Alberto Fantini e Luca Spaziani - Tonucci & Partners**