

di Corrado Sforza Fogliani\*

# La lente sulla casa

## Per demolire e ricostruire

Il provvedimento Semplificazioni reca diverse misure sull'edilizia. In particolare, in caso di demolizione e ricostruzione di edifici («anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini»), si dispone che la ricostruzione sia comunque «consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti» e che gli eventuali incentivi volumetrici possano essere realizzati «anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito».

Con la precisazione, che nelle zone omogenee A di cui al d.m. n. 1444 del 2.4. '68, «o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali», nei centri storici consolidati e in ulteriori ambiti di pregio, gli interventi di demolizione e ricostruzione siano realizzabili «esclusivamente nell'ambito di piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale».

Quanto allo «stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare»: tale è «quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali». Per gli immobili realizzati quando non era obbligatorio il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è «quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti car-

tografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali».

\*Presidente  
Centro studi **Confedilizia**

@SforzaFogliani

