

La giunta regionale e il gatto del Cheshire

La demolizione-ricostruzione nella nuova legge lombarda per il governo del territorio

di Gian Luigi Rota e Giuseppe F. Rusconi

Parlare da giuristi o da tecnici in Lombardia della demolizione-ricostruzione come di una delle possibili modalità di ristrutturazione edilizia potrebbe far sorridere.

Dov'era il retropalco del Teatro alla Scala infatti ora c'è un canyon, sì perché il progetto prevede la costruzione di una torre scenica alta 30 m e il suo bello spazio ci vuole.

Sul lato di via Filodrammatici verrà poi costruito un edificio ovale, progettato da Mario Botta, come da disegni e documentazione rintracciabili in www.cantierescala.it.

Come ha spiegato il vice sindaco di Milano il 10 maggio 2002, illustrando il progetto, *“l'intervento prevede il restauro dell'area monumentale, la ristrutturazione della torre scenica, l'ammmodernamento e l'adeguamento alle normative vigenti delle tecnologie, degli impianti meccanici di servizio, di climatizzazione, idrico-sanitari, di sicurezza e di movimentazione delle scene.”*

All'epoca dei fatti, anzi degli atti, la giurisprudenza unanime era nel senso che *“il concetto di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 31, c. 1, lett. d) L. n. 457/78 (v. ora l'art. 3, lett. d) del D.L.vo 6 giugno 2001, n. 378 - Testo unico dell'edilizia) comprende anche la demolizione seguita dalla fedele ricostruzione del manufatto, con l'unica condizione che la riedificazione assicuri la piena conformità di sagoma, di volume e di superficie tra il vecchio ed il nuovo manufatto”* (tra le moltissime v. la decisione del Consiglio di Stato / Sezione quinta / sentenza 18 settembre 2003 n. 5310).

La ricostruzione, trattandosi di beni immobili doveva essere, per così dire, “nei secoli fedele”, con divieto di ricostruire - qualcuno ci aveva provato - edifici soltanto “analoghi”.

In effetti era un po' come nei matrimoni d'altri tempi, quando uno doveva essere fedele, mica "analogo".

Poi venne un uomo chiamato Lunardi, il quale introdusse nel Testo unico dell'edilizia una disposizione della seguente letteralità: *"nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente."*

Con la conseguenza, evidenziata da una circolare dello stesso ministro (una circolare alle Regioni?), che la ricostruzione dello stesso volume, con la medesima sagoma, non impedisce un aumento della superficie utile né della superficie lorda di pavimento né del posizionamento delle solette ad una diversa quota di imposta.

Essendo stato abbandonato il requisito dell'assoluta fedeltà nella ricostruzione, i prospetti - che comunque sono cosa diversa dalla sagoma, anche se vi concorrono - possono venire modificati, ad esempio, con l'abolizione di eventuali piani *pilotis*, oppure proponendo una diversa alternanza dei vuoti e dei pieni, o anche eliminando o aggiungendo sfondati, oppure *bowindows* e simili aggetti.

La problematica poi dev'essere letta dalle nostre parti in rapporto alla speciale quanto incresciosa ma tuttavia vigente normativa regionale sui sottotetti, poiché l'art. 2.1 della legge regionale n. 15-1996 consente *"l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi ... [nonché] modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico"*, una disposizione dunque che consente la modifica non solo dei prospetti ma anche della sagoma degli edifici.

L'art. 3.2 della legge n. 15 precisa che *"gli interventi di cui alla presente legge sono classificati come ristrutturazioni ai sensi dell'art. 31 comma 1 lett. d) della legge 5 agosto 1978 n. 457"*, ciò avendo disposto nell'esercizio dei poteri concorrenti in materia di governo del territorio (art. 117.3 della Costituzione).

Soggiungiamo che l'art. 4.1 della legge regionale n. 1 del 2001 consente interventi di ristrutturazione edilizia nelle zone agricole prescindendo dai requisiti

soggettivi del proprietario, che non deve più necessariamente essere un imprenditore agricolo a titolo principale, e quindi senza collegamento con la conduzione di un fondo.

Insomma, una miscela esplosiva.

Considerate da ultimo che il sedime di imposta del fabbricato ricostruito può essere diverso da quello originario, ossia che non viene meno la ristrutturazione edilizia per effetto di una traslazione planimetrica, che pure d'ordinario è considerata una variazione essenziale.

L'originario art. 3 del Testo unico precisava invece, recependo l'antecedente giurisprudenza del Consiglio di Stato, che per essere considerato di ristrutturazione edilizia invece che di nuova costruzione, l'intervento doveva consistere nella *“demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volume, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente”*: l'abrogazione dell'inciso qui sottolineato dispensa da ulteriori approfondimenti sul punto, tanto più che il comma 2 dell'art. 3 del Testo unico dispone *che “le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi”*.

La ragione sottesa a questo frenetico *ambaradan* è che le norme urbanistico-edilizie, non essendo mai retroattive, si applicano solo alle nuove costruzioni (Consiglio di Stato, Sezione quinta, sentenza n. 5182-2002; T.A.R. Milano, Sezione II, sentenza n. 4198 del 2002); mentre la ristrutturazione edilizia è pur sempre un intervento di recupero del patrimonio edilizio degradato.

Si capisce che con disposizioni umilianti di questo genere i parametri introdotti dalle norme tecniche dei nuovi piani regolatori, ben altrimenti sensibili ai valori di civiltà dell'abitare rispetto a quelli dei vecchi piani e programmi di fabbricazione, non saranno mai applicate nelle zone di recupero: male che vada i latifondisti urbani chiederanno dei permessi di costruire per interventi di ristrutturazione, anzi: presenteranno una bella Dia e dopo trenta giorni ci daranno dentro.

A noi sembra che nell'epoca dell'urbanistica postindustriale, che è di trasformazione della città costruita e quindi di ridisegno della forma urbana, si

dovesse prestare grande attenzione agli interventi di riuso del patrimonio degradato e delle aree dismesse, così come allo *skyline* delle città, che è dato dal profilo delle costruzioni e in gran parte quindi dai loro sottotetti.

Leggiamo invece all'art. 27.1 lett. d) della legge lombarda per il governo del territorio, deliberata dalla Giunta regionale il 18 luglio scorso, che dalla definizione di ristrutturazione edilizia, prevalente anche qui sugli strumenti urbanistici e sui regolamenti edilizi comunali, è scomparso financo il mantenimento della sagoma, che noi (nel silenzio della legge) intendiamo (detto per inciso) come sagoma-limite, e pertanto come l'ingombro planivolumetrico entro il quale il nuovo edificio deve potersi iscrivere.

Dispone infatti la norma citata che *“nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale con la stessa volumetria, anche diversamente collocata rispetto al sedime precedentemente occupato”* (purché in Italia).

Tutto ciò che resta è il dato stereometrico.

Ecco, a noi questo modo di sparire dell'edificio, che lascia traccia di sé solo nel ricordo del volume, ricorda il gatto del *Cheshire*, quello di Alice nel paese delle meraviglie.

Ricordate? “Beh, mi è capitato spesso di vedere un gatto senza sorriso”, pensò Alice; “Ma un sorriso senza gatto! E' la cosa più curiosa che abbia mai visto in vita mia”.