

La circolare Mit sulle modifiche alla definizione di ristrutturazione e al regime delle distanze in edilizia



Con [circolare](#) indirizzata alla Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, all'Unione delle Province d'Italia, all'Associazione Nazionale Comuni Italiani, a firma congiunta della ministra delle Infrastrutture e dei Trasporti, Paola De Micheli e della ministra per la Funzione Pubblica, Fabiana Dadone, diffusi i chiarimenti sulle novità più significative riguardanti gli articoli 2-*bis* e 3 del Testo Unico, D.P.R. 380/2001, introdotte dall'[articolo 10 decreto legge semplificazioni, D.L. 76 del 2020](#).

La prima novità, relativa all'articolo 3, sta nella **nuova definizione, più ampia, di "ristrutturazione edilizia"** oggi estesa anche agli interventi di demolizione e ricostruzione dove risulti modificata la sagoma, il prospetto, il sedime e le caratteristiche tipologiche. In questi casi non sarà più

necessario richiedere il permesso di nuova costruzione. E ciò varrà non solo per gli interventi di adeguamento alla normativa antisismica, come in precedenza, ma anche nei casi di migliorie all'accessibilità, di installazione di impianti tecnologici e di efficientamento energetico. Si potrà, addirittura, aumentare la volumetria se ciò risulterà funzionale alla rigenerazione urbana.

Speculare alla semplificazione voluta con queste modifiche è però il **maggiore rigore richiesto per gli immobili sottoposti a particolari vincoli previsti dal codice dei beni culturali.** In questi casi non solo non sono ammessi aumenti di volumetria ma è richiesto il mantenimento delle caratteristiche tipologiche originarie. **Stesso discorso per gli immobili nei centri storici, dove le deroghe sono ammesse solo se previste da previsioni legislative regionali o da strumenti urbanistici.**

L'altra importante novità riguarda l'articolo 2-*bis* del Testo Unico e la deroga alle norme sulle distanze per gli interventi di ricostruzione o demolizione, deroga oggi consentita purché gli edifici originali siano stati legittimamente realizzati nonostante il mancato rispetto delle distanze previste.

Anche in questo caso, la deroga varrà per gli immobili dei centri storici solo se prevista nei piani di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale.

[Link al testo della circolare congiunta Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti-Ministero per la Pubblica Amministrazione del 2 dicembre 2020,](#) con oggetto: EDILIZIA – Semplificazioni e altre misure in materia edilizia – Modifiche alla definizione di ristrutturazione edilizia – Nuove previsioni in materia di demolizione e ricostruzione e rispetto delle distanze – **[Art.10 del D.L. 16/07/2020, n. 76, conv., con mod. dalla L. 11/09/2020, n. 120.\(cd. “Decreto Semplificazioni”\)](#)** – Art. 2-*bis* e 3 D.P.R. 06/06/2001, n. 380

– Chiarimenti interpretativi