

Super bonus 110% demolizione e ricostruzione: come comportarsi con la volumetria di un immobile

Pubblicato: Mercoledì 7 Aprile 2021



L'art. 10 del nuovo Decreto legge "Semplificazioni", in vigore dallo scorso 16 luglio 2020, ha riscritto totalmente le deroghe per le costruzioni: sagome, sedime, altezze e distanze non saranno più un vincolo per i vostri lavori di demolizione e ricostruzione. Se state pensando di rinnovare casa, adeguandola a normative antisismiche e intervenendo per renderla ancora più ecosostenibile, il Decreto Rilancio riconosce il Superbonus 110% per l'efficientamento energetico anche ai lavori di demolizione e ricostruzione.

Il nuovo decreto è stato infatti pensato per rendere l'ambito della disciplina edilizia più semplice e favorire un sempre maggiore rinnovamento urbano. In questo modo anche gli interventi di demolizione e ricostruzione saranno semplificati, anche se questa semplificazione non si applicherà alle zone A. Ma vediamo insieme cosa prevede il decreto e se esistono limitazioni nella scelta di un'azienda per le demolizioni.

Azienda per le demolizioni: esistono paletti per le modalità operative?

Per la demolizione e la ricostruzione di un edificio è sempre libera la scelta sulle modalità operative per l'effettuazione dei lavori da parte di un'impresa. Non ci sono particolari paletti se non la professionalità, dettata sia dalla puntualità nell'esecuzione dei lavori, che dalle attrezzature e dai macchinari utilizzati

per affrontare le diverse fasi della demolizione.

In particolare, se il lavoro dovesse rivelarsi particolarmente complesso, la scelta di utilizzare macchinari di ultima generazione si rivelerà vincente. Mantovanibenne è uno dei principali fornitori di macchinari per demolizioni. Tra le attrezzature che è in grado di mettere a disposizione di un'azienda per le demolizioni ci sono: la **pinza demolitrice**, pensata per la demolizione totale di un edificio, i frantumatori, le cesoie, i grapple per la demolizione e la movimentazione, ma non sono di certo le uniche attrezzature proposte. Le varie macchine operatrici realizzate e commercializzate da Mantovanibenne, molte delle quali idrauliche, sono pensate per affrontare con professionalità le varie fasi della demolizione, della costruzione, oltre a movimento terra, riciclaggio e rottamazione. Il risultato finale sarà esattamente come è stato preventivato, senza stop imprevisti o brutte sorprese.

Via libera a demolizione e ricostruzione anche con volumetrie diverse

Il punto più importante, e interessante, del nuovo decreto è quello che riguarda il via libera a demolizioni e ricostruzioni anche con volumetrie diverse da quella originale. L'unico vincolo sarà quello tra l'edificio abbattuto e le costruzioni vicine. Infatti, nonostante le novità introdotte, nei casi di interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di edifici è comunque obbligatorio rispettare le distanze preesistenti, ma si potrà modificare il sedime e variare la sagoma.

La nuova norma rimuove infatti questi due vincoli, di sedime e sagoma, stabilendo che per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione sia comunque consentita. La sola regola da osservare sarà quella relativa alle distanze legittimamente preesistenti, qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano lo scivolamento dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini stabiliti dal d.m. 1444 del 1968. Qualunque lavoro dovrà comunque essere disciplinato da un piano urbanistico che preveda un programma di rigenerazione urbana.

Con le nuove disposizioni, nel rispetto delle distanze minime preesistenti tra gli edifici, è ammessa quindi la ricostruzione senza l'obbligo di mantenere la sagoma precedente. La sagoma viene definita come "la conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale e orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m."

I limiti della zona A

Come dicevamo, il nuovo decreto non si applicherà invece alle zone A. Ovvero, a tutte quelle zone, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ambiti di particolare pregio storico e architettonico. In quel caso la demolizione e ricostruzione sarà permessa solo in concomitanza di piani urbanistici di recupero, come la ristrutturazione edilizia di competenza comunale.

In zona A, affinché un intervento di demolizione e ricostruzione venga classificato come ristrutturazione edilizia, dovrà rispettare sagoma, prospetti, area di sedime e tutte le caratteristiche di volume e planimetria, dell'edificio preesistente, come stabilito dalla legislazione già esistente.

Superbonus 110%: quando è previsto

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con variazione della volumetria dell'edificio possono ottenere il Superbonus 110% previsto dal decreto rilancio, a determinate condizioni.

La demolizione e ricostruzione può essere eseguita anche su edifici collabenti, ottenendo il Superbonus, perché anche se inagibili, nella loro interezza o in parte, e non produttivi di reddito, possono essere considerati come edifici esistenti, iscritti al catasto. Al termine dei lavori di riqualifica e antisismici,

questi edifici devono rientrare in una delle categorie catastali ammesse al beneficio, quindi essere classificati come immobili residenziali, a eccezione delle categorie A/1, A/8, A/9. In base alle normative, gli edifici collabenti possono sempre ottenere il Sismabonus 110%, ma per ottenere l'Ecobonus 110% occorre che l'edificio sia dotato di un impianto di riscaldamento.

In caso di demolizione e ricostruzione con ampliamento su una differente area di sedime, sarà possibile ottenere sia il Superbonus del 110% per i lavori antisismici, se il miglioramento prevederà almeno due classi di rischio, che l'Ecobonus 110% per l'installazione di impianti fotovoltaici.

Redazione VareseNews

redazione@varesenews.it