

Edilizia. Il Decreto del Fare consente alle Regioni di autorizzare la realizzazione di edifici a meno di 10 metri l'uno dall'altro

Meno vincoli sulle costruzioni

Derogabili le regole nazionali sulla distribuzione degli spazi urbanistici

Carmen Chierchia
Guido Inzaghi

Il decreto del fare (Dl 69/2013) ha modificato uno dei principi finora considerati inviolabili in edilizia: l'inderogabilità dei limiti delle distanze tra costruzioni stabiliti dal Dm 2 aprile 1968 n. 1444. La legge di conversione del Dl (la 98/2013) ha, infatti, introdotto un nuovo articolo - il 2-bis - al Testo unico dell'edilizia (Tue, Dpr 380/2001), secondo cui le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, deroghe al Dm 1444/1968, che disciplina i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati.

Questi enti potranno, poi, dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

Con il nuovo articolo 2-bis, le Regioni e le Province autonome hanno ora la possibilità di modi-

ficare l'assetto normativo finora regolato dal Dm 1444/1968. Esso contiene il "cuore" della normativa nazionale su densità abitativa e dimensione e posizione degli edifici, mentre il Codice civile si occupa principalmente di distanze rispetto a siepi, alberi, muri di cinta, pozzi, comunioni forzose, finestre, balconi eccetera. Il Dm 1444 prevede, in sintesi, per i nuovi edifici una distanza minima di 10 metri, per risanamenti conservativi e ristrutturazioni uno spazio non inferiore a quello tra i volumi edificati preesistenti (contati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale).

Il nuovo articolo 2-bis del Tue va inquadrato in un contesto caratterizzato, da un lato, dalla tendenza di Regioni e Comuni di introdurre disposizioni legislative e regolamentari derogatorie al Dm 1444/1968 e, dall'altro, da un costante e consolidato principio giurisprudenziale che dà efficacia precettiva e inderogabile all'articolo 9 del Dm: spesso, i giudici sono stati chiamati a valutare norme comunali contenute nei piani regolatori, nelle Nta (Norme tecni-

che di attuazione) e negli strumenti attuativi che si discostavano variamente dai limiti del Dm, prevedendo distanze minori, dichiarandole illegittime.

Anche la Corte costituzionale si è più volte pronunciata sulla legittimità di alcune disposizioni regionali che, forzando il dettato del Dm 1444/1968, introducevano disposizioni derogatorie ai limiti fissati dal legislatore nazionale. Nelle sue pronunce, la Consulta ha costantemente ribadito che le Regioni che derogano ai limiti nazionali travalicano le proprie competenze in materia di governo del territorio interferendo con la competenza esclusiva dello Stato a fissare le distanze minime (sentenze 232/2005, 114/212 e 6/2013).

In tale quadro, tuttavia, è lo stesso Dm 1444/1968 che qualifica i limiti in tema di distanze come «inderogabili» ammettendo, al contempo, distanze inferiori per gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planometriche. La deroga, in tali casi, è consentita perché i piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate sono forme di

pianificazione attuativa che regolamentano in modo complessivo e unitario determinate zone. Nell'ambito di tale normativa è consentito ai Comuni sacrificare l'interesse al rispetto delle distanze con altri vantaggi per il bene pubblico (ad esempio, aumento delle aree verdi).

È su questa possibilità di deroga prevista dal Dm 1444/1968 che fa leva la Scheda di lettura redatta dal servizio Studi della Camera il 7 agosto scorso, quando suggerisce che le nuove disposizioni derogatorie introdotte dall'articolo 2-bis a favore di Regioni e Province autonome dovrebbero essere dettate nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario del territorio o di specifiche aree.

Tuttavia, il punto sembra restare controverso in quanto il tenore letterale dell'articolo 2-bis sembra prevedere due distinte facoltà: quella di dettare disposizioni derogatorie al Dm 1444/1968 accanto a quella di dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA CONDIZIONE

La normative locali non potranno comunque andare oltre il Codice civile e le disposizioni integrative sulla proprietà



Norme a confronto

IL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA PRIMA...

...E DOPO LA RIFORMA

COMMA

9

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

(...) In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e smi

COMMA

10

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 5-bis. In caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

Soppresso

