

# Sulle distanze è caduto il tabù dell'inderogabilità assoluta

## Regioni e Province potranno decidere di introdurre delle eccezioni

**Guglielmo Saporito**

■ Cambiano, dopo circa 50 anni, gli standard urbanistici (altezze, distanze, spazi pubblici) previsti dal Dm 1444 del 1968, prendendo atto della diversa vivibilità delle zone urbane. In un contesto che agevola il riuso e le ristrutturazioni, le demolizioni e ricostruzioni diventano più agevoli con l'articolo 5 della legge 55/2019. Le novità riguardano le distanze da rispettare: alcune norme devono attendere l'intervento di Regioni e Province autonome; altre sono immediatamente efficaci.

Regioni e Province potranno quindi introdurre, con leggi e regolamenti, deroghe al regime delle distanze e degli standard urbanistici previsti dal Dm 1444/1968. Viene meno il concetto di "inderogabilità" del predetto Dm, più volte ribadito dalla Corte costituzionale come baluardo della competenza statale sovrapposta alle leggi regionali. Ora che le autonomie locali possono derogarvi, si dilatano i confini dei poteri di riordino nel territorio, in precedenza vincolati (per le aree diverse dai centri storici) a due sole alternative: o si adottava un piano particolareggiato (oneroso strumento di dettaglio) o si rispettavano le norme del Dm del 1968 sugli standard urbanistici. Ora che il Dm perde la sua invulnerabilità, sarà possibile adottare zona per zona indici e standard più

elastici secondo indirizzi regionali. Un'anticipazione delle novità si legge già nell'articolo 5 del Dl 32, che innova il concetto di demolizione e ricostruzione contenuto nel testo unico Edilizia (Dpr 380/2001): la ricostruzione è oggi «comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti, purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo».

### DEMOLIZIONE E RISTRUTTURAZIONE

Lo Stato quindi interviene, con un principio chiaro e generale, sui vari casi di rigenerazione, razionalizzazione e riqualificazione di aree e tessuti edilizi, prevedendo sempre la possibilità di demolire, tutte le volte che si intenda ristrutturare. L'innovazione si comprende partendo dall'articolo 3 del Tu (380/2001), che identificava la ristrutturazione nella demolizione e successiva "fedele" ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente. Il fabbricato ristrutturato doveva quindi avere eguale sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali. Nel 2001 i due aggettivi, "fedele", e "identico" caratterizzavano il manufatto ristrutturato, del quale era possibile solo uno svuotamento. Nel 2002 (con il Dpr 301), la ristrutturazione diventa possibile con "stessa volumetria e sagoma" dell'edificio ristrutturato, accantonando quindi il riferimento all'area di sedime, alle caratteristiche dei materiali e alla "fedeltà" nella ricostruzione.

Nel 2013 (Dl 69, legge 98) viene meno il riferimento alla sagoma, restando nella ristrutturazione anche senza identità di sagoma, sedime, materiali, e generica fedeltà edilizia. Dal 2013 si sono quindi incentivate le

integrali ristrutturazioni, con demolizioni e ricostruzioni, dapprima parziali (per setti, cioè per singoli segmenti) ma spesso integrali.

Di frequente si mantenevano ritmi muri poco significativi, utili solo a frenare i vicini che, invocando il Codice civile, esigevano il rispetto di distanze superiori a quelle originarie. Con l'attuale articolo 5, comma 1, lettera b), della legge 55/2019 il legislatore inserisce un concetto generale, secondo il quale, indipendentemente dalla nozione di "ristrutturazione", gli interventi di demolizione e ricostruzione sono «in ogni caso» e «comunque» consentiti, se rispettano le distanze legittimamente preesistenti e se l'area di sedime e il volume dell'edificio ricostruito coincidono con quello demolito.

### DISTANZA E STRADE

Il tramonto del principio della distanza minima tra pareti finestrate (Dm 1444/1968) è confermato anche da un'altra previsione dell'articolo 5 della legge 55: i limiti di distanza del Dm, calcolati in proporzione alla larghezza delle strade interposte tra edifici, si applicheranno solo nelle zone di espansione (C, piena periferia) e non a ridosso dei centri storici (zone "B" del Dm 1444) con le innovazioni sulle distanze.

Perdono consistenza molte liti tra privati: la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione che rispetti la distanza precedente era già possibile (Consiglio di Stato, sentenza 2448/2018), anche in presenza di un ampliamento effettuato in altra ala dell'edificio. Se infatti si demolisce, ricostruendo poi con un ampliamento, basta collocare eventuali incrementi in zone diverse da quelle nelle quali la distanza risulta inferiore a quella del piano urbanistico.

◀ RIPRODUZIONE RISERVATA

**LE NOVITÀ  
 IN SINTESI**

**Deroghe**

Regioni e Province possono introdurre, con leggi e regolamenti, deroghe al regime delle distanze e degli standard urbanistici previsti dal Dm 1444/1968. Sarà quindi possibile adottare, a livello territoriale, zona per zona, indici e standard più elastici secondo indirizzi regionali

**L'anticipazione**

All'articolo 5 del Dl 32/2019, che innova il concetto di demolizione e ricostruzione contenuto nel testo unico Edilizia (Dpr 380/2001), si può leggere che la ricostruzione è oggi «comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti, purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con

quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo».

**La ristrutturazione**

Lo Stato interviene sui vari casi di rigenerazione, razionalizzazione, riqualificazione di aree e tessuti edilizi, prevedendo sempre la possibilità di demolire, tutte le volte che si intenda ristrutturare. L'innovazione si comprende partendo dall'articolo 3 del Dpr 380/2001, che identificava la ristrutturazione nella demolizione e successiva "fedele" ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente. Ora, invece, (articolo 5 della legge 55/2019) gli interventi sono comunque consentiti, anche se non sono ristrutturazioni, se rispettano distanze, sedime e volume preesistenti

