

**EDILIZIA E AMBIENTE****Distanze minime, le leggi regionali sotto la lente della Consulta**

Lungarella • pagina 25

**Su due leggi è atteso il giudizio della Corte costituzionale**

A CURA DI

**Raffaele Lungarella**

■ Sono sette le Regioni che hanno deciso di avvalersi della possibilità di derogare alla normativa statale sulle distanze minime tra gli edifici. Attualmente sono però applicabili soltanto le disposizioni di quattro Regioni, perché le altre sono state impugnate dal Governo davanti alla Corte costituzionale, ritenendo che le deroghe non abbiano rispettato il tracciato consentito. Lo scorso 15 luglio, la Consulta ha già dichiarato l'incostituzionalità della normativa marchigiana.

Il rispetto dei limiti di distanza tra edifici, ma anche di densità edilizia (rapporto tra volume dell'immobile e superficie fondiaria dell'area) e di altezza, come anche il rispetto degli altri standard urbanistici (ad esempio, la dotazione di parcheggi o di verde), risulta agevole quando si tratta di realizzare una nuova urbanizzazione o un nuovo isolato. Risulta più complicato, invece, quando si interviene sulle zone già costruite, per realizzare programmi di riqualificazione urbanistica o del patrimonio edilizio di parti della città, con l'abbattimento e la ricostruzione di interi edifici. In questi casi può diventare arduo ricostruire rispettando i termini previsti dal Dm Lavori pubblici 1444 del 2 aprile 1968, che definisce i parametri-regola per le singole zone omo-

**Urbanistica.** Lo scorso 15 luglio la Consulta ha dichiarato illegittima la norma marchigiana**Distanze minime tra edifici, deroghe in sette Regioni**

genee in cui è suddiviso il territorio del Comune.

L'articolo 9 del Dm prevede che, per realizzare nei centri storici gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione, le distanze tra i nuovi edifici non debbano essere inferiori a quelle che c'erano tra gli immobili abbattuti. Mentre nelle altre zone edificate lo spazio minimo tra la parete di un edificio con finestra e quella dell'edificio di fronte deve essere di almeno 10 metri.

Potrebbe però accadere che il rispetto di queste regole ostacoli di fatto la riqualificazione dell'isolato di un quartiere di periferia, dove gli edifici da abbattere distano tra loro meno di 10 metri. E l'operazione diventa ancor più difficile dovendo rispettare anche i limiti di altezza e di densità, poiché non si può compensare la riduzione di un indice con l'aumento dell'altro.

Per favorire la realizzazione di programmi di questo tipo, nel 2013 il cosiddetto "decreto del fare" (Dl 98/13) ha modificato il testo unico dell'edilizia (Dpr 308/81), attribuendo alle Regioni la facoltà di derogare al rispetto delle distanze minime, per realizzare non interventi puntuali ma la riqualificazione urbana o del patrimonio edilizio esistente o il suo recupero funzionale.

La norma è oggetto di interpretazioni discordanti. Anche le Regioni che finora l'hanno applicata non si sono mosse tutte nella stessa direzione. In Friuli-Venezia Giulia si può derogare solo nelle zone territoriali BO, che vengono equiparate alle zone A, mentre l'Emilia-Romagna consente di ricostruire in deroga sulle aree di sedime del vecchio edificio.

La Toscana - oltre a rendere possibile, nei casi previsti dai pia-

**Il quadro****01 | LA NORMA STATALE**

Secondo il Dm 1444/68, fuori dai centri storici, la distanza tra la parete con finestra di un edificio e quella dell'edificio di ripetto non può essere inferiore a 10 metri. Questa distanza è più facile da rispettare quando si realizza una nuova lottizzazione, piuttosto che quando si ristruttura un quartiere (dove le case da demolire e ricostruire possono essere tra loro più vicine)

**02 | LE DEROGHE PREVISTE**

Per favorire gli interventi, alle Regioni è offerta la possibilità di prevedere delle deroghe, che non possono però riguardare la demolizione e la ricostruzione di un singolo edificio. Finora si sono avvalse di questa facoltà sette Regioni, con normative e ventagli di casi molto differenti. Si va dall'Emilia-Romagna, che consente la ricostruzione sulle aree di sedime del vecchio edificio (anche se a meno di 10 metri dal vicino), fino alla Toscana che dà ai Comuni la possibilità di concedere deroghe anche per ampliare i capannoni (se serve per mantenere la produzione e l'occupazione)

**03 | LA COSTITUZIONALITÀ**

Il Governo ha impugnato le normative di Marche, Umbria e Veneto. La Corte costituzionale si è già espressa sulla legittimità della legge marchigiana: la Regione non può estendere la deroga agli interventi «puntuali»

ni operativi, la ricostruzione degli edifici con la stessa distanza esistente prima della demolizione (anche inferiore a 10 metri) - stabilisce una serie di altre eccezioni. Ad esempio, i Comuni possono prevedere nei Prg che gli ampliamenti degli immobili produttivi esistenti siano eseguiti venendo meno al rispetto delle distanze, se si osservano le norme di sicurezza e igiene; e soprattutto se i nuovi spazi servono per il mantenimento delle attività produttive e dell'occupazione.

I piani urbanistici comunali della Liguria possono abbassare il limite dei 10 metri, purché la distanza tra i fabbricati non crei particolari problemi al paesaggio e non comprometta un assetto urbanistico equilibrato; gli interventi devono essere fatti per promuovere la riqualificazione nelle aree urbane. Anche la regione Veneto attribuisce allo strumento urbanistico comunale la facoltà di derogare ai limiti del Dm, e non solo per le distanze ma pure per altezze e densità edilizie: su questa previsione si deve però pronunciare la Corte costituzionale. L'attesa per il giudizio della Consulta è condivisa dall'Umbria, che ha deliberato di sostituire in toto con proprie norme la disciplina in materia di distanze, standard e zone territoriali omogenee contenute nel decreto 1444/68.

Sulla legge delle Marche, invece, la sentenza (178/2016) è già arrivata: la Corte ha dato ragione al Governo nel ritenere che la Regione avesse oltrepassato i confini di sua competenza, ammettendo la deroga alle distanze minime anche per i singoli interventi realizzati al di fuori dei piani di riqualificazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le discipline locali

### EMILIA ROMAGNA



**Lr 24 marzo 2000, n. 20 (articolo 7-bis, c. 2-bis e ter)**  
 Per gli interventi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale o di altra trasformazione ritenuta di interesse pubblico, gli edifici esistenti possono essere demoliti e ricostruiti nelle stesse

aree di sedime o aumentando la distanza con quelli vicini. Le distanze tra i nuovi edifici possono essere inferiori a 10 metri, ma non possono ridursi se si esce dall'area di sedime. Queste regole prevalgono sugli strumenti urbanisti comunali. Non si può derogare alle norme del Codice civile e sugli edifici di pregio

### FRIULI VENEZIA GIULIA



**Lr 11 novembre 2009, n. 19 (articolo 3, c. 2-bis)**  
 La legge regionale consente che nelle zone territoriali omogenee BO possano essere applicate le distanze previste per le zone A. La distanza minima tra gli edifici può, pertanto, essere inferiore ai 10 metri richiesti al di fuori dei centri storici. Le zone BO sono

le parti del territorio edificate, con architettura tradizionale, per almeno un ottavo della loro superficie fondiaria. Le stesse distanze valgono anche nelle sottozone delle BO e nelle aree che possono essere assimilate, individuate dagli strumenti urbanistici, anche se solo adottati

### LIGURIA



**Lr 4 settembre 1997, n. 36 (articolo 29-quinquies)**  
 La deroga alle distanze previste dalla normativa statale può essere applicata alla ricostruzione degli edifici abbattuti per la realizzazione dei programmi di riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente nelle aree urbane. In questi

casi, i piani urbanistici comunali possono prevedere una distanza tra fabbricati inferiore a 10 metri, a condizione che tali distanze siano sufficienti ad assicurare un assetto urbanistico e paesaggistico equilibrato, tenuto conto delle caratteristiche degli interventi realizzati e dei luoghi interessati

### MARCHE



**Lr 4 dicembre 2014, n. 33 (articolo 35)**  
 La deroga sulle distanze si applica agli edifici esistenti, che siano oggetto di intervento di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di accorpamento e di ogni trasformazione e definita di

interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente. Questi edifici possono essere demoliti e ricostruiti entro l'area di sedime oppure aumentando la distanza dagli edifici vicini. *La norma è stata dichiarata illegittima dalla Consulta, con sentenza 178/2016 del 15 luglio*

### TOSCANA



**Lr 10 novembre 2014, n. 65 (articolo 140)**  
 Nel caso della demolizione di edifici la cui distanza da quelli vicini era legittimamente inferiore a 10 metri, la loro ricostruzione può avvenire mantenendo le precedenti distanze, che non possono essere però ulteriormente ridotte. Gli interventi devono rientrare

in programmi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia. Se tali interventi sono oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, la deroga alle distanze è ammessa anche per la realizzazione di gruppi di edifici produttivi

### UMBRIA



**Lr 21 gennaio 2015, n. 1 (articolo 243, c. 1)**  
 La Regione si è proposta di sostituire le disposizioni del Dm 1444/68 in materia di distanze, standard e zone territoriali omogenee con la disciplina contenuta nel regolamento regionale 2/2015 di attuazione del Testo unico sul governo del territorio.

Il regolamento prevede che, in caso di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia, le distanze tra i nuovi edifici non possono essere inferiori alle preesistenti. *La norma è stata impugnata dal Governo davanti alla Corte costituzionale*

### VENETO



**Lr 16 marzo 2015, n. 4 (articolo 8)**  
 Lo strumento urbanistico regionale può derogare ai limiti di distanza, densità e altezza stabiliti dalla norma statale, se ciò non compromette le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie di insediamenti ed edifici. Le deroghe valgono in specifici ambiti entro le

zone indicate dallo strumento urbanistico e per la ristrutturazione all'interno della sagoma esistente, anche demolendo e ricostruendo. Previste deroghe anche per i limiti di densità e altezza degli edifici *La norma è stata impugnata dal Governo davanti alla Corte costituzionale*