

Riqualificazione urbana: le disposizioni regionali sulle deroghe al DM 1444/1968

1 Ottobre 2015

Uno dei principali problemi che si frappongono ad una realizzazione diffusa ed agevole degli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente mediante demolizione e ricostruzione è rappresentato dal rispetto delle disposizioni relative agli standard urbanistici (rapporti fra insediamenti e spazi pubblici o per attività di interesse generale) ed edilizi (limiti inderogabili di densità edilizia, altezza, distanza fra edifici) contenuti nel DM 1444/1968.

Gli interventi di “sostituzione edilizia” si inseriscono generalmente in un contesto urbano consolidato che rende difficile – soprattutto in presenza di aumenti di volumetria necessari per garantire la sostenibilità finanziaria delle relative operazioni – il rispetto di limiti di distanza o di altezza, ma anche il reperimento di nuove aree per opere di interesse generale in caso di aumento del carico urbanistico.

In questo contesto si colloca l’articolo 2-bis del Dpr 380/2001 (Tu edilizia), inserito dal DL 69/2013, (convertito dalla Legge 98/2013) e rubricato “Deroghe in materia di limiti di distanza tra i fabbricati” in base al quale *“Fermo restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano possono prevedere con proprie leggi e regolamenti disposizioni derogatorie al DM 1444/68 nell’ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali”*.

L’Ance ha predisposto un dossier che fa il punto delle normative introdotte dalle Regioni in attuazione dell’art. 2-bis per favorire gli interventi di sostituzione edilizia che però in diversi casi (Veneto, Marche, Umbria) sono state impugnate dal Governo davanti alla Corte costituzionale.

Questo inasprimento del contenzioso costituzionale fra Stato e Regioni, a giudizio dell’Ance, conferma l’urgenza di arrivare ad una riforma organica del governo del territorio a livello nazionale che contenga, prima di tutto, una disciplina della riqualificazione urbana, in grado, nell’ottica di contenere il consumo di suolo, di rendere realmente agevoli, economicamente sostenibili e diffusi gli interventi, anche puntuali, sul patrimonio edilizio esistente.

In allegato il dossier Ance sulle norme regionale attuative dell'art. 2 bis del Dpr 380/2001

22121-ALLEGATO.pdf [Apri](#)