

Riqualificazione urbana: aggiornato il dossier sulle deroghe regionali al DM 1444/1968

22 Gennaio 2018

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 (rapporto fra insediamenti e spazi/immobili pubblici o di interesse generale) ed edilizi (limiti di densità edilizia, altezza, distanza fra edifici e dalle strade) contenute nel DM 1444/1968.

Gli interventi di “sostituzione edilizia” si inseriscono generalmente in un contesto urbano consolidato che rende difficile il rispetto di limiti di distanza o di altezza, soprattutto in presenza di aumenti di volumetria.

In questo scenario si colloca l’articolo 2-bis del Dpr 380/2001 (TU edilizia), inserito dalla Legge 98/2013 di conversione del DL 69/2013, che prevede la possibilità per le Regioni di introdurre deroghe agli standard urbanistici ed edilizi del DM 1444/1968.

Si tratta di una norma che presenta rilevanti problematiche interpretative principalmente perché lega le deroghe alla “definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario” senza un riferimento espresso alle fattispecie, potenzialmente relevantissime, di intervento in diretta esecuzione dello strumento urbanistico generale.

In attuazione dell’art. 2-bis del Dpr 380/2001, le Regioni hanno inizialmente emanato norme ampie che consentivano deroghe sia alle distanze, sia agli altri standard edilizi e che potevano essere applicate sia ad interventi ricompresi in piani attuativi, sia ad interventi puntuali ossia in diretta esecuzione del piano urbanistico generale.

Molte disposizioni regionali sono state, però, censurate dalla Corte Costituzionale che ha interpretato l’art. 2-bis in modo molto restrittivo, ritenendo le deroghe applicabili solo se giustificate dall’esigenza di soddisfare interessi urbanistici che si concretizzino in “strumenti funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio”.

L’Ance ha aggiornato (22 gennaio 2018) il dossier che raccoglie le disposizioni regionali adottate in attuazione dell’art. 2-bis del TU Edilizia, dando conto delle novità contenute nella Legge Regionale dell’Emilia Romagna 24/2017 sul governo del territorio e nella Circolare della Regione Lazio esplicativa della LR 7/2017. Si segnala inoltre che il Consiglio dei Ministri del 22 dicembre scorso ha approvato un decreto legislativo, non ancora pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, con il quale viene attribuita alle Province autonome di Trento e Bolzano competenza esclusiva in materia di standard urbanistici.

In allegato il dossier Ance sulle norme regionali attuative dell’art. 2 bis del Dpr 380/2001 aggiornato al 22 gennaio 2018

31166-Dossier_agg 22 gennaio 2018.pdf [Apri](#)