Rigenerazione urbana: le Regioni in cui è possibile derogare al DM 1444/1968

28 Novembre 2018

Uno dei principali problemi che si frappongono ad una realizzazione diffusa ed agevole degli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, soprattutto mediante demolizione e ricostruzione, è rappresentato dal rispetto degli 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) stabiliti dal DM 1444/1968.

Gli interventi di “sostituzione edilizia” si inseriscono generalmente in un contesto urbano consolidato che rende difficile l’osservanza di standard, 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 al DM 1444/1968.

Si tratta di una norma che presenta rilevanti problematiche interpretative principalmente perché lega tali deroghe alla previsione di strumenti urbanistici “funzionali ad un assetto complessivo e unitario” senza un riferimento espresso alle fattispecie, potenzialmente rilevantissime, di interventi puntuali ossia in diretta esecuzione del piano 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.

Diverse 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 al 28 novembre 2018 il dossier che raccoglie le disposizioni regionali adottate in attuazione dell’art. 2-bis del TU Edilizia e che dà conto delle novità contenute nella Legge Regionale del Piemonte 16/2018 in tema di

rigenerazione urbana. Il dossier segnala inoltre che dal 29 giugno scorso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalla LR Basilicata 25/2009 (Piano casa) sono a regime e conseguentemente sono state incluse nel dossier le disposizioni di deroga al DM 1444/1968 in quanto previste ora in via ordinaria.

In allegato il dossier Ance sulle norme regionali attuative dell'art. 2 bis del Dpr 380/2001 aggiornato al 28 novembre 2018

34420-Dossier.pdfApri