

DM 1444/1968: l'Ance audita al MIT sulla riforma

19 Marzo 2019

Si è svolta nella mattina del 19 marzo u.s. l'audizione dell'Ance nell'ambito del Gruppo di lavoro per la revisione del DM 1444/1968 sugli standard urbanistici, istituito presso il Ministero delle Infrastrutture nel luglio 2018.

L'Ance, nella persona del Vice Presidente per l'Edilizia e il Territorio Filippo Delle Piane, dopo aver ricordato il ruolo fondamentale svolto dal Decreto Ministeriale negli anni della crescita espansiva delle città, ha evidenziato come l'impostazione "quantitativa" e "limitativa" su cui si basa il DM 1444/1968 appare oggi totalmente inadeguata rispetto alle esigenze di regolazione dello sviluppo urbano moderno, basato su principi di riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

In occasione della ricorrenza dei 50 anni dall'emanazione del DM 1444/1968 l'Ance, attraverso la costituzione di un apposito gruppo di lavoro nell'ambito della Commissione RET, aveva avviato un percorso di riflessione della tematica, incentrato prevalentemente su profili di qualità, prestazione e gestione dei servizi nonché su modifiche ai limiti di densità, altezza e distanza fra edifici.

Il Gruppo di lavoro RET ha elaborato un documento, presentato ora al MIT, che oltre a ripercorrere la storia del DM 1444/1968 e le criticità da esso sollevate, contiene le proposte del settore per una nuova normativa in tema di standard urbanistici ed edilizi in grado di supportare gli interventi di rigenerazione del patrimonio esistente e cioè in sintesi:

- Zonizzazione comunale

- adottare una configurazione del territorio comunale più semplice e naturale differenziata fra zone edificate, zone di (eventuale) espansione e zone agricole/naturali e garantire all'interno del territorio urbanizzato l'indifferenza funzionale.

- Definizione dei requisiti minimi di qualità e sicurezza urbana per il territorio nazionale

- adozione a livello locale di un atto per la costruzione della parte pubblica della città sul modello del Piano dei servizi della Lombardia;
- definizione di un parametro di riferimento massimo a cui rapportare gli obblighi

derivanti dall'intervento di trasformazione che può continuare a coincidere con quello che regola l'espansione (18 mq/abitante per il residenziale, ecc.);

- soddisfacimento degli standard - così come degli oneri di urbanizzazione - solo nel caso in cui gli interventi sul patrimonio esistente generino un aumento di volumetria o di superficie.

▪ Nuove modalità di adempimento delle dotazioni territoriali

- cessione delle aree;
- monetizzazione;
- possibilità di assicurare i servizi richiesti dall'ente locale anche all'interno degli edifici realizzati o recuperati e ciò sia mettendo a disposizione del comune talune superfici, sia gestendo direttamente il servizio per un determinato periodo.

▪ Vincolo di destinazione prioritaria per gli oneri di urbanizzazione e le somme corrisposte a titolo di monetizzazione

Gli oneri di urbanizzazione versati in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, così come le somme corrisposte a titolo di monetizzazione, dovranno essere vincolati prioritariamente alla realizzazione delle opere individuate come necessarie all'urbanizzazione del comparto nel quale è prevista la trasformazione territoriale.

▪ Densità, altezza e distanza tra costruzioni

Densità e altezze: la nuova normativa dovrà rimettere ai singoli comuni la previsione delle densità edilizie (sia territoriali, che fondiari) e delle altezze, in funzione delle proprie scelte urbanistiche che devono poggiare su criteri di qualità urbanistica, architettonica e morfologica del contesto in cui ricade l'intervento, anche sulla base di indirizzi forniti dalla legislazione regionale.

Distanze: la nuova normativa dovrà prevedere sempre la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate di edifici, consentendo però alcuni "margini di manovra" essendosi in presenza di interventi che in considerazione delle finalità (riduzione del rischio sismico, strutturale, efficientamento energetico, sostenibilità ambientale, ecc.) devono essere qualificati di interesse pubblico dalla disciplina statale.

In particolare:

- interventi di demolizione e ricostruzione con medesimo volume: è garantito in via espressa il rispetto delle distanze preesistenti ove minore di 10 metri;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente con incentivi volumetrici: è

consentito il mantenimento della distanza preesistente anche se inferiore a 10 metri e l'eventuale modifica della stessa purché in misura non inferiore a quella preesistente. Ciò significa che il nuovo edificio potrà mantenere la distanza preesistente inferiore a 10 metri, ad esempio 7 metri, ovvero essere collocato ad una distanza diversa, ad esempio pari a 8 o 9 metri, ma comunque non inferiore a 7 metri.

In allegato il documento Ance "DM 1444/1968: criticità, prospettive di riforma e proposte"

35434-DM 1444-1968 documento ANCE.pdf [Apri](#)