Distanze: sì della Corte Costituzionale alle deroghe regionali

25 Giugno 2020

Sono legittime le leggi regionali che prevedono deroghe ai limiti di distanza fra edifici fissati da norme comunali. È quanto ha stabilito la Corte Costituzionale nella sentenza n. 119 del 23 giugno 2020 che ha "confermato" le norme sulle distanze del Piano casa del Veneto (LR 14/2009 come interpretate in via autentica dall'art. 64 della LR 30/2016). Tali norme, infatti, consentono agli interventi di ampliamento degli edifici esistenti di derogare alle previsioni dei regolamenti edilizi e dei piani urbanistici e territoriali.

Con un **ragionamento innovativo** – che **valorizza le esigenze di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente e di contenimento del consumo di suolo** – la Consulta ha giudicato **legittime le deroghe alle distanze fra costruzioni** quando riguardano:

- **i limiti stabiliti dalla normativa locale** (piani urbanistici e regolamenti edilizi) e non quelli sanciti a livello statale (Codice civile e DM 1444/1968);
- **interventi caratterizzati, come quelli dei Piani casa regionali, da esigenze di rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente, in grado di realizzare un obiettivo generale di interesse pubblico.**

La disciplina delle distanze contenuta nel codice civile – ha evidenziato la Suprema Corte – è finalizzata ad assicurare che "*i rapporti fra privati siano disciplinati nell'intero territorio della Repubblica secondo criteri di identità*" ma "*poiché i fabbricati insistono su di un territorio che può avere, rispetto ad altri – per ragioni naturali e storiche – specifiche caratteristiche, la disciplina che li riguarda – e in particolare quella dei loro rapporti nel territorio stesso – esorbita dai rapporti interprivati e tocca anche interessi pubblici, la cui cura deve ritenersi affidata anche alle Regioni perché attratta all'ambito di competenza concorrente del governo del territorio*".

Pertanto **le Regioni, nel legiferare in materia urbanistico-edilizia, incontrano il limite delle disposizioni statali in tema di distanze, ma non anche quello delle norme dei regolamenti e dei piani di livello locale**. Le leggi regionali, dunque, possono derogare le regole comunali sui limiti di distanza purché **perseguano interessi collettivi e circoscrivano le deroghe in modo tale da non svuotare i comuni delle proprie competenze primarie in materia di urbanistica ed edilizia**.

Si tratta di una pronuncia importante perché **la Corte Costituzionale riconosce** – innovando profondamente l'orientamento fatto proprio nelle precedenti pronunce sul tema – **il valore degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di rigenerazione urbana e l'interesse pubblico degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**.

A supporto di queste considerazioni la Corte ha evidenziato come anche **a livello statale ultimamente** "***si è registrato un allentamento del regime delle distanze nelle zone omogenee totalmente o parzialmente edificate, al medesimo fine di perseguire obiettivi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, fattore primario in una strategia di riduzione del consumo di suolo***" e ha richiamato espressamente l'art. 5, comma 1, lettera b-bis) del Decreto Legge 32/2019 cd. "Sblocca Cantieri". Si tratta della norma che risponde ad un problema sollevato dall'Ance ed in base alla quale si è chiarito che **le maggiori distanze (rispetto al limite**

generale di 10 metri) previste per gli edifici fra cui intercorrano strade carrabili (commi 2 e 3 dell'art. 9 del DM 1444/1968), si applicano esclusivamente nelle zone omogenee C (espansione) e non anche alle altre zone omogenee, prime fra tutte le zone B ossia quelle totalmente o parzialmente edificate.

In allegato la sentenza della Corte Costituzionale n. 119/2020

40708-Sentenza Corte Costituzionale_119-2020.pdfApri