

Edilizia. Il Decreto del Fare consente alle Regioni di autorizzare la realizzazione di edifici a meno di 10 metri l'uno dall'altro

Meno vincoli sulle costruzioni

Derogabili le regole nazionali sulla distribuzione degli spazi urbanistici

Carmen Chierchia
Guido Inzaghi

Il decreto del fare (Dl 69/2013) ha modificato uno dei principi finora considerati inviolabili in edilizia: l'inderogabilità dei limiti delle distanze tra costruzioni stabiliti dal Dm 2 aprile 1968 n. 1444. La legge di conversione del Dl (la 98/2013) ha, infatti, introdotto un nuovo articolo - il 2-bis - al Testo unico dell'edilizia (Tue, Dpr 380/2001), secondo cui le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, deroghe al Dm 1444/1968, che disciplina i limiti di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati.

Questi enti potranno, poi, dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un as-

LA CONDIZIONE

La normative locali non potranno comunque andare oltre il Codice civile e le disposizioni integrative sulla proprietà

setto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali.

Con il nuovo articolo 2-bis, le Regioni e le Province autonome hanno ora la possibilità di modificare l'assetto normativo finora regolato dal Dm 1444/1968. Esso contiene il "cuore" della normativa nazionale su densità abitativa e dimensione e posizione degli edifici, mentre il Codice civile si occupa principalmente di distanze rispetto a siepi, alberi, muri di cinta, pozzi, comunioni forzose, finestre, balconi eccetera. Il Dm 1444 prevede, in sintesi, per i nuovi edifici una distanza minima di 10 metri, per risanamenti conservativi e ristrutturazioni uno spazio non inferiore a quello tra i volumi edificati preesistenti (contati senza tener conto di costruzioni aggettive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale).

Il nuovo articolo 2-bis del Tue va inquadrato in un contesto caratterizzato, da un lato, dalla tendenza di Regioni e Comuni di introdurre disposizioni legislative e regolamentari derogatorie al Dm 1444/1968 e, dall'altro, da un costante e consolidato principio giurisprudenziale che dà efficacia precettiva

e inderogabile all'articolo 9 del Dm: spesso, i giudici sono stati chiamati a valutare norme comunali contenute nei piani regolatori, nelle Nta (Norme tecniche di attuazione) e negli strumenti attuativi che si discostavano variamente dai limiti del Dm, prevedendo distanze minori, dichiarandole illegittime.

Anche la Corte costituzionale si è più volte pronunciata sulla legittimità di alcune disposizioni regionali che, forzando il dettato del Dm 1444/1968, introducevano disposizioni derogatorie ai limiti fissati dal legislatore nazionale. Nelle sue pronunce, la Consulta ha costantemente ribadito che le Regioni che derogano ai limiti nazionali travalicano le proprie competenze in materia di governo del territorio interferendo con la competenza esclusiva dello Stato a fissare le distanze minime (sentenze 232/2005, 114/212 e 6/2013).

In tale quadro, tuttavia, è lo stesso Dm 1444/1968 che qualifica i limiti in tema di distanze come "inderogabili" ammettendo, al contempo, distanze inferiori per gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planometriche. La deroga, in tali casi, è consentita perché i piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate sono forme di pianificazione attuativa che regolamentano in modo complessivo e unitario determinate zone. Nell'ambito di tale normativa è consentito ai Comuni sacrificare l'interesse al rispetto delle distanze con altri vantaggi per il bene pubblico (ad esempio, aumento delle aree verdi).

È su questa possibilità di deroga prevista dal Dm 1444/1968 che fa leva la Scheda di lettura redatta dal servizio Studi della Camera il 7 agosto scorso, quando suggerisce che le nuove disposizioni derogatorie introdotte dall'articolo 2-bis a favore di Regioni e Province autonome dovrebbero essere dettate nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario del territorio o di specifiche aree.

Tuttavia, il punto sembra restare controverso in quanto il tenore letterale dell'articolo 2-bis sembra prevedere due distinte facoltà: quella di dettare disposizioni derogatorie al Dm 1444/1968 accanto a quella di dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Norme a confronto

IL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA PRIMA...

COMMA
9

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di cui al comma 6 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

COMMA
10

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza di servizi di cui al comma 5-bis. In caso di esito non favorevole, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

...E DOPO LA RIFORMA

(...) In caso di diniego dell'atto di assenso, eventualmente acquisito in conferenza di servizi, decorso il termine per l'adozione del provvedimento finale, la domanda di rilascio del permesso di costruire si intende respinta. Il responsabile del procedimento trasmette al richiedente il provvedimento di diniego dell'atto di assenso entro cinque giorni dalla data in cui è acquisito agli atti, con le indicazioni di cui all'articolo 3, comma 4, della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni. Per gli immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, resta fermo quanto previsto dall'articolo 146, comma 9, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e smi

Soppresso

Licenze. Snellite le procedure di rilascio

Se c'è un obbligo ambientale 30 giorni per l'ok dell'ufficio

Il decreto del fare (Dl 69/2013) contiene numerose semplificazioni nelle costruzioni. Tra queste, oltre alle innovazioni "sostanziali" (liberalizzazione della sagoma e derogabilità dei limiti delle distanze tra le costruzioni), spiccano le modifiche "procedurali" che hanno mutato il rilascio dei titoli abilitativi. In tale ambito c'è la sostanziale riscrittura dell'articolo 20 del Testo unico dell'edilizia (Dpr 380/2001, Tue) sulla disciplina per gli immobili vincolati.

In particolare l'articolo 20 del Tue prevede ora che quando sia richiesto un permesso di costruire per un intervento soggetto a vincoli ambientali, paesaggistici o culturali il dirigente (o il responsabile dell'ufficio competente) deve adottare il provvedimento finale entro 30 giorni dal rilascio del nulla osta da parte dell'amministrazione preposta alla tutela del vincolo: in caso di valutazione positiva, il procedimento amministrativo andrà concluso con l'adozione di un provvedimento espresso. In caso di diniego

dell'atto di assenso (sia trasmesso dall'amministrazione competente sia acquisito in conferenza di servizi), se il dirigente non emana il provvedimento conclusivo (di rigetto) entro 30 giorni, la domanda si intende respinta e, in tal caso, il responsabile del procedimento sarà comunque tenuto trasmettere al richiedente il provvedimento di diniego.

LA PROROGA

Possono slittare di tre anni i termini di inizio e fine lavori nelle convenzioni di lottizzazione

La trasmissione in un termine molto celere - cinque giorni - garantisce l'effettività dell'azione giudiziale per chi si è visto negare il provvedimento: in tal modo, si conoscono i motivi giuridici che ostano all'accoglimento.

Novità anche per l'autorizzazione paesaggistica. Il Dl 69/2013

interviene, in primo luogo, sui termini per il completamento dei lavori: resta fermo che l'autorizzazione è efficace per cinque anni, ma il decreto precisa che, se i lavori sono iniziati nel quinquennio, l'autorizzazione si considera efficace per tutta la loro durata. Nella precedente formulazione, scaduto il termine, i lavori ancora da realizzare dovevano essere nuovamente autorizzati.

Sempre nell'ambito del procedimento per l'autorizzazione paesaggistica, viene dimezzato il termine di rilascio entro il quale l'amministrazione competente provvede sulla domanda di autorizzazione: da 90 a 45 giorni dalla ricezione degli atti endoprocedimentali.

Ulteriore agevolazione per il settore delle costruzioni è la possibilità di ottenere una proroga per i termini di inizio e fine lavori stabiliti dall'articolo 15 del Tue. Per ottenerla, il titolare di un permesso di costruzione potrà comunicare all'amministrazione di avvalersi della facoltà riconosciuta dal comma 3 dell'articolo 30 del Dl

69/2013. La comunicazione potrà essere presentata a condizione che:

- i termini non siano già decorsi al momento della presentazione;
- i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati;
- la normativa regionale non preveda disposizioni differenti.

Il decreto del fare prevede una proroga di validità anche per i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione o degli accordi simili comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012: la norma, nella versione convertita dalla legge 98/2013, accorda uno slittamento di tre anni.

Si ricorda che la possibilità di ottenere una proroga dei termini di inizio e fine lavori previsti dall'articolo 15 del Tue prima della nuova disposizione del decreto del fare esisteva già, ma era sottoposta ad una stringente valutazione degli uffici tecnici comunali, che la concedevano soltanto se l'istanza di proroga era giustificata da serie e non prevedibili ragioni.

C.Ch.
G.Inz.

© RIPRODUZIONE RISERVATA