Ance: la riqualificazione è bloccata da incertezze su distanze e altezze

26 Gennaio 2018

“Arrivare con urgenza ad una riforma organica a livello nazionale del governo del territorio”. È la conclusione tratta dall’Associazione nazionale costruttori edili (**Ance**) nel **rapporto** sulle leggi regionali che hanno colto l’opportunità, introdotta dal **decreto “del fare” del 2013**, di derogare agli standard urbanistici ed edilizi.

A causa della poca chiarezza della norma nazionale, lamenta l’Ance, sono sorti conflitti di competenze tra lo Stato e le Regioni. Il risultato è che gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio, che spesso consistono nella demolizione e ricostruzione degli edifici, risultano bloccati.

Riqualificazione edilizia, le difficoltà

Secondo il rapporto dell’Ance, i 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 (rapporti fra insediamenti e spazi/immobili pubblici o per attività di interesse generale) ed edilizi (limiti inderogabili di densità edilizia, altezza, distanza fra edifici) contenute nel **DM 1444/1968**.

Le norme del Codice civile e quelle del DM 1444/1968 hanno una posizione primaria rispetto ai regolamenti comunali o ai piani regolatori, che possono prevedere solo distanze pari o maggiori. Allo stesso tempo, però, per incentivare la riqualificazione è consentitala ricostruzione con un aumento della volumetria.

Normalmente, gli interventi di demolizione e ricostruzione si inseriscono in un contesto urbano consolidato che rende difficile il rispetto di limiti di distanza o di altezza, soprattutto in presenza di aumenti di volumetria.

Riqualificazione e modifiche al Testo Unico dell’edilizia

Per cercare di superare questo collo di bottiglia, il decreto “del fare” (**DL 69/2013**) ha aggiunto l’articolo 2-bis al Testo Unico dell’edilizia (**Dpr 380/2001**). Con questa modifica viene prevista la possibilità per le Regioni di introdurre “deroghe in materia di limiti di distanza tra i fabbricati nell’ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali”.

Si tratta di una norma che presenta rilevanti problematiche interpretative. In attuazione dell’art. 2-bis, le Regioni hanno inizialmente emanato norme ampie che consentivano sia la deroga alle distanze, sia agli altri standard edilizi, nell’ambito di interventi ricompresi in piani attuativi, ovvero puntuali e cioè in diretta attuazione del piano urbanistico generale.

Ance: serve una riforma organica a livello nazionale

La Corte Costituzionale ha già dichiarato l’illegittimità costituzionale di diverse norme regionali (Marche, Veneto, Liguria) sostenendo che la disciplina delle distanze minime tra le costruzioni rientra

nella competenza esclusiva dello Stato. Alle Regioni, in base alla competenza concorrente in materia di governo del territorio, è consentito fissare deroghe alle distanze minime stabilite dalla normativa statale 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".

Secondo l'Ance, il tenore delle pronunce della Consulta conferma l'urgenza di arrivare ad una riforma organica a livello nazionale del governo del territorio.

deroghe standard urbanistici