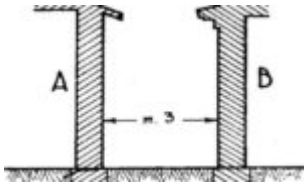


Sblocca cantieri e distanze tra edifici, ecco le novità



Lo Sblocca cantieri modifica il dpr 380/2001 in materia di distanze tra edifici: i limiti del dm 1444/68 valgono solo in zona C. Più facili le operazioni di demolizione e ricostruzione.

E' in vigore dal 17 giugno 2019 la **legge di conversione dello Sblocca-cantieri** che va a modificare notevolmente il Codice appalti (dlgs n. 50/2016), le procedure che riguardano le pratiche per interventi strutturali e per lavori da realizzare in zone sismiche, nonché il Testo Unico dell'Edilizia (dpr n. 380/2001).

In particolare, in merito al Testo Unico dell'Edilizia ecco le novità in tema di distanze tra fabbricati:

- le distanze minime tra i fabbricati stabilite dall'articolo 9 del dm 1444 del 1968 **si applicano esclusivamente alle zone di espansione C**
- sono sempre possibili le **operazioni di demolizione e ricostruzione**, purché avvengano nel rispetto del vecchio sedime, delle distanze preesistenti e senza incremento né di volume né di altezza.

L'art. 5 della **legge di conversione Sblocca cantieri** (dl n. 32/2019), contenente norme in materia di rigenerazione urbana, prevede che all'articolo 2-bis del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 1 sono aggiunti i seguenti:

1-bis. Le disposizioni del comma 1 sono finalizzate

a orientare i comuni nella definizione di limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati negli ambiti urbani consolidati del proprio territorio.

1-ter. In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima e' comunque consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti purché sia effettuata assicurando la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti dell'altezza massima di quest'ultimo;

b-bis) le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle zone di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9.

Ricostruzione e demolizione nel rispetto delle distanze preesistenti

In base alla legge sblocca cantieri, la ricostruzione e demolizione è consentita nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti, a condizione che:

- ci sia il rispetto dei limiti di altezza dell'edificio demolito
- l'area di sedime e il volume dell'edificio ricostruito devono coincidere con quelli del fabbricato demolito.

La norma, in pratica, presuppone un'invarianza del complessivo volume dell'edificio ricostruito e dell'altezza dello stesso, nonché dell'area di sedime (non consentendo riduzioni o aumento dell'area di sedime).

Distanza tra fabbricati

Le disposizione, di cui all'art. 9 del dm 1444/1968, **si applicano esclusivamente alle zone di espansione** (zone territoriali omogenee C).

L'esclusione, quindi, delle zone A e B al rispetto delle distanze minime previste dall'art. 9 del dm 1444/1968, è finalizzata alle operazioni di rigenerazione urbana.

Art. 9 dm 1444/1968 – Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime, previste dal dm 1444/1968, tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- **Zone A):** per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

- **Zone C):** è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di

singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15
- m 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"