



DECRETO SEMPLIFICAZIONI E DPR 380/2001

ASPETTI EDILIZI E URBANISTICI NELLA REVISIONE DEL DPR 380

ing. GIAN LUIGI CAPRA vice Presidente Censu

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 APRILE 1968 N.1444

ARTICOLO 9 – Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

1) 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;

2) 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;

3) 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:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

- ml. 7,50 per lato, su strade di lunghezza compresa tra ml.7 e ml. 15;

- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra compute, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

DPR 6 GIUGNO 2001 N.380 TU EDILIZIA

ARTICOLO 2bis – Deroghe in materia di limiti di distanza tra i fabbricati

1 (omissis).

(Ai sensi dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019, 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 alla zona di cui al primo comma, numero 3), dello stesso articolo 9)

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 che preveda la **demolizione e ricostruzione di edifici**, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, **la ricostruzione è comunque consentita nell'osservanza delle distanze legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.** Nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e in ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione sono consentiti esclusivamente nell'ambito dei piani urbanistici di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela. *(comma aggiunto dall'art. 5, comma 1, legge n. 55 del 2019 («Sblocca Cantieri») poi così sostituito dall'art. 10, comma 1, lettera a), della legge n. 120 del 2020 («Decreto Semplificazioni»)*

PROPOSTA DI MODIFICA AL DPR 380 DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 120/2020

ARTICOLO 7 – Limiti di distanza tra i fabbricati

2. Alle **nuove edificazioni** si applicano le seguenti disposizioni:

a) sono ammesse **distanze inferiori a quelle previste dal comma 1 lettera a)-** *(n.d.a. Per le nuove edificazioni la distanza minima tra la parete finestrata di un edificio e le pareti di edifici antistanti, ancorché privi di pareti finestrate, è fissata in 10 metri, fatto salvo quanto specificato al comma 3 – n.d.a cioè superamento dell'art 9 del DM 1444/68.) - in attuazione di piani attuativi o atti equivalenti comunque denominati, comprendenti previsioni planivolumetriche, anche con riferimento alle pareti finestrate di edifici posti all'esterno del perimetro dello strumento attuativo, qualora ciò sia espressamente previsto dal medesimo;*

b) sono altresì ammesse **distanze inferiori** a quelle previste al comma 2, lettera a), anche per interventi di nuova edificazione da attuarsi **mediante intervento urbanistico-edilizio diretto**, ove realizzati in attuazione di specifiche normative regionali atte a favorire processi di rigenerazione o di riqualificazione di tessuti edificati, ovvero in specifici ambiti urbani individuati dai Comuni;

c) *(n.d.a Visuale Libera)* nei casi diversi da quelli di cui alle lettere a) e b), al di fuori delle aree totalmente o parzialmente edificate e in quelle assimilabili comunque denominate dalla normativa regionale e locale, **deve essere osservata una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto tra quello di progetto e quello esistente sul lotto finitimo**, qualora gli edifici in questione si fronteggino per uno sviluppo superiore a metri 12.

3. Per gli interventi su **edifici esistenti**, anche nel caso di **demolizione e ricostruzione, parziale o totale**, del fabbricato preesistente, è consentito:

a) negli interventi urbanistico-edilizi comunque denominati comportanti la modifica della sagoma, l'eventuale **incremento della distanza preesistente, ancorché inferiore a quella minima** prevista al comma 2, lettera a);

b) la **realizzazione** degli **incentivi volumetrici o di superficie** eventualmente previsti dagli strumenti urbanistici, o da specifiche normative statali e regionali, per finalità di riqualificazione, riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente. Tali incentivi possono essere realizzati con ampliamenti fuori sagoma o in sopraelevazione, anche con il superamento dell'altezza massima dell'edificio preesistente e dei limiti di densità edilizia, purché sia garantito il rispetto delle distanze preesistenti o la collocazione delle parti aggiunte ad una distanza maggiore di quella preesistente, ancorché inferiore a quella minima prevista al comma 2, lettera a).

PROPOSTA DI MODIFICA AL DPR 380 DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 120/2020
Rif. Articolo 7 comma 2

Superamento del limite di distanza fissato dal DM n.1444
NUOVE COSTRUZIONI

Lettera a)
Piani attuativi comunque denominati

Lettera b)
Interventi diretti in attuazione di specifici ambiti
urbani individuati dallo strumento urbanistico
comunale

Lettera d)
Ribadisce il concetto di Visuale Libera

PROPOSTA DI MODIFICA AL DPR 380 DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 120/2020
Rif. Articolo 7 comma 3

Superamento del limite di distanza fissato dal DM n.1444
EDIFICI ESISTENTI

Lettera a)
Interventi urbanistico edilizi comunque denominati

Lettera b)
Interventi diretti

Incremento della distanza anche rimanendo
AL DI SOTTO DELLE DISTANZE MINIME da D.M. 1444

Incentivi volumetrici o di superficie anche oltre
l'altezza massima e i limiti di densità ma nel
RISPETTO DELLE DISTANZE MINIME da D.M. 1444

DPR 6 GIUGNO 2001 N.380 TU EDILIZIA
ARTICOLO 3 – COMMA 1 LETTERA d – «Ristrutturazione Edilizia»

d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria; (lettera così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera b), della legge n. 120 del 2020)

PROPOSTA DI MODIFICA AL DPR 380 DOPO L'ENTRATA IN VIGORE
DELLA LEGGE 120/2020

ARTICOLO 11 – COMMA 3 LETTERA a – «Ristrutturazione Edilizia»

- a) gli interventi di **ristrutturazione edilizia**, ovvero gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad organismi edilizi in tutto o in parte diversi da quelli preesistenti. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi della costruzione, **le modifiche, anche sistematiche, ai prospetti degli edifici, il mutamento, anche urbanisticamente rilevante, della destinazione d'uso**, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi, le opere edilizie funzionali all'inserimento di nuovi impianti tecnologici o alla sostituzione di quelli esistenti, nonché le eventuali modeste modifiche di sagoma e aumenti della volumetria complessiva necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, **ovvero finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari, energetici o funzionali dell'organismo edilizio, purché NON configurabili come addizioni volumetriche ai sensi del comma 2, lettera c)***. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli interventi di **demolizione con fedele ricostruzione** di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con la stessa volumetria, sagoma e area di sedime dell'organismo edilizio preesistente, **fatte salve le modeste traslazioni di quest'ultima finalizzate al riposizionamento dell'edificio all'esterno di fasce di rispetto o di aree con vincoli di inedificabilità assoluta**;

* **interventi di addizione volumetrica**, intendendosi per tali gli ampliamenti degli edifici all'esterno della sagoma esistente realizzati in aderenza o sopraelevazione. Tali addizioni costituiscono integrazioni dimensionali dell'edificio preesistente e pertanto non possono dar luogo a nuovi edifici o manufatti con specifica e autonoma configurazione.