

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 APRILE 1968, N. 1444

Art. 1. Campo di applicazione

Le disposizioni che seguono si applicano ai nuovi piani regolatori generali e relativi piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate; ai nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione e relative lottizzazioni convenzionate; alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n. 3178 del 08 ottobre 2004

Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio". Approvazione.

Lettera B – ZTO

2.3. Per la nuova suddivisione del territorio comunale (le cui zone potrebbero essere definite zone a tessuto insediativo omogeneo) si dovrà privilegiare l'analisi dei tessuti urbani in funzione della loro complessità ed articolazione; la zona deve essere definita in funzione di un'organizzazione urbanistica/edilizia la cui omogeneità sia la risultante di più processi, fra cui la formazione storica e le sue successive fasi di trasformazione, il rapporto tra la tipologia edilizia ed il lotto edificabile, il rapporto sotto l'aspetto formale e dimensionale fra spazi pubblici e privati ed infine per la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative

Cass. civ. ord. 12119/2018

Cass. civ. sent. 4683/2017

Cass. civ. sent. 15458/2016

“va ritenuto che l’art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 introdotto dall’art. 17 della c.d. legge-ponte – ora abrogato (ad esclusione dei commi 6, 8 e 9) dall’art. 136 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (“Testo unico in materia di edilizia”) con efficacia “dalla data di entrata in vigore del presente testo unico” e, quindi, soltanto per l’avvenire, rimanendo salva la sua applicazione e vigenza per il periodo anteriore (Sez. 2, Sentenza n. 24984 del 25/11/2011, Rv. 620145) – è applicabile solo nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione (come espressamente prevede lo stesso art. 17) ovvero, comunque, quando lo strumento urbanistico emanato prima della data di entrata in vigore del d.m. 2 aprile 1968 n. 1444 non detti una disciplina sulle distanze ovvero quando lo strumento urbanistico comunale, pur emanato successivamente a tale data, non consenta però l’inserzione automatica delle disposizioni sulle distanze legali di cui all’art. 9 del medesimo decreto per non avere individuato le zone territoriali omogenee in relazione alle quali le distanze minime sono dettate”.

Il d.m. 1444/1968 trova diretta applicazione, sia da parte della Pubblica Amministrazione sia da parte della giurisprudenza, esclusivamente se il Comune ha approvato lo strumento urbanistico generale dando attuazione al d.m., ma introducendo alcune norme in modo meno restrittivo e/o incompleto rispetto alle previsioni del d.m.

Al contrario, se il piano generale non è stato approvato, ovvero se era stato approvato prima dell'entrata in vigore del d.m., ma nulla dice sulle distanze, o se, pur approvato in seguito all'entrata in vigore del d.m., non recepisce lo *zoning* dallo stesso previsto, continua ad applicarsi l'art. 41 *quinques*, c. 6, 8 e 9 della l. 1150/1942, fatto salvo dall'art. 136 del d.P.R. n. 380/2001.

TAR Veneto 64/2020

I Tessuti Insediativi Omogenei (TIO) previsti dalla Regione Veneto hanno natura giuridica e caratteristiche diverse dalle Zone Territoriali Omogenee (ZTO) previste dal d.m. 1444/1968.

DPR 380/2001

Art. 2-bis. - Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

1. Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, **disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444**, e possono 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 assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali**.

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.

L.R. VENETO 4/2015

Art. 8 - Disposizioni attuative dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **lo strumento urbanistico generale**, con le procedure di cui al comma 4, può fissare **limiti di densità, di altezza e di distanza** in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

a) nei casi di cui all'articolo 17, comma 3, lettere a) e b), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", con riferimento ai **limiti di distanza** da rispettarsi all'**interno** degli ambiti dei piani urbanistici attuativi (PUA) [*e degli ambiti degli interventi disciplinati puntualmente*];

b) in specifiche zone o ambiti, individuati all'interno delle zone di completamento, comunque denominate nello strumento urbanistico comunale, qualora i **diversi limiti** fissati siano funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato ed unitario di tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Le **deroghe** sono comunque ammesse per gli interventi di ristrutturazione edilizia, realizzati all'interno della sagoma esistente, ancorché attuati mediante integrale demolizione e ricostruzione, fatte salve disposizioni più restrittive dello strumento urbanistico comunale.

3. I **limiti di densità, di altezza e di distanza**, in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, fissati dallo strumento urbanistico generale ai sensi del comma 1, non devono compromettere le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie degli insediamenti e degli edifici e devono assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico generale.

4. Lo strumento urbanistico comunale individua le zone o ambiti di cui al comma 1, lettera b), nonché i **limiti di densità, di altezza e di distanza** in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, da osservarsi all'interno degli stessi, sulla base dei criteri di cui al comma 3 e con le seguenti modalità:

a) per i comuni dotati del piano di assetto del territorio (PAT), in sede di formazione del piano degli interventi (PI) o mediante variante al PI con la procedura di cui all'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nel rispetto del dimensionamento del PAT e dei singoli ambiti territoriali omogenei (ATO);

b) per i comuni non dotati di PAT, mediante variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura di cui all'articolo 50, commi 6 e 7, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", nel rispetto del dimensionamento dello strumento urbanistico generale, in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e comunque non oltre il termine previsto dall'articolo 18, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia".

4 bis. In attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, ai fini del calcolo della distanza minima tra pareti finestrate di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, non sono computati gli sporti e gli elementi a sbalzo, compresi terrazze e balconi non chiusi, aggettanti dalla facciata dell'edificio per non più di metri 1,50. Resta fermo il rispetto delle disposizioni del codice civile relative alle distanze tra costruzioni nonché quelle relative all'apertura di vedute dirette e balconi sul fondo del vicino

C. Cost. 50/2017

C. Cost. 41/ 2017

C. Cost. 231/2016

La C. Cost ha chiarito che le deroghe al d.m. 1444/1968 possono essere realizzate, ai sensi dell'art. 2 bis, c. 1 del d.P.R. n. 380/2001, **solo** dal Piano Urbanistico Attuativo e/o da altri strumenti equipollenti con previsioni planovolumetriche e che concernono una pluralità di edifici. Quindi, la formulazione

letterale “generica” prevista dall’art. 2 bis, c. 1 del d.P.R. n. 380/2001 è stata interpretata in modo restrittivo dalla giurisprudenza.

C. Cost. 50/2017

Il PUO (PUA) può derogare le distanze previste dal PUC (PI) **anche** con riferimento agli edifici posti al di fuori del Piano Attuativo con previsioni planovolumetriche.

*“La norma impugnata rispetta le condizioni stabilite dall'art. 2-bis del TUE, giacché la possibilità di derogare alle distanze minime è accordata con la necessaria garanzia dell'intermediazione dello strumento urbanistico e al fine di conformare in modo omogeneo l'assetto di una specifica zona del territorio (circoscritta agli edifici ricompresi nel PUO), **e non con riferimento a tipi di interventi edilizi singolarmente considerati**. L'applicabilità della riduzione delle distanze "anche nei confronti di edifici ubicati all'esterno del perimetro del PUO" è giustificata dalla ripartizione del territorio comunale in più ambiti e distretti e dalla conseguente necessità di disciplinare anche la distanza tra un edificio ricompreso nel perimetro di uno strumento operativo e un edificio "frontista" rispetto al primo, ma esterno a quel perimetro e ricadente in altro ambito o distretto”*

Cass. civ. 26354/2017

Le deroghe alle distanze previste dal d.m. 1444/1968 concernono **solo** gli edifici ricadenti all’interno del Piano Attuativo con previsioni planovolumetriche.

CdS 2559/2021

*“In ordine all’appello principale del Comune, con riguardo alla contestata legittimità dell’art. 4 delle N.C.C. al P.U.C., le parti non divergono nella ricostruzione della normativa vigente e del relativo quadro giurisprudenziale. **In relazione a quest’ultimo, è indiscusso che la disciplina imperativa delle distanze possa essere derogata solo dalla pianificazione attuativa, non dal titolo abilitativo diretto, anche se consentito dallo strumento urbanistico** (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 2 novembre 2010, n. 7731).”*

CdS 2712/2021

Cds 5895/2017

Cds 5894/2017

TAR Veneto 164/2021

TAR Bolzano 55/2019

Cass. civ. ord. 29644/2020

*“Comunque l'assunto secondo cui il "**Piano Quadro**" (adottato dal Comune di Acqua viva delle Fonti in data 4.10.1977) costituisce un piano particolareggiato ai sensi dell'u.c. dell'art. 9 del d.m. n. 1444/1968, seppur ancorato ai pretesi suoi contenuti ed alla procedura seguita ai fini della sua approvazione, **non risulta sufficientemente specifico**. Tanto, in particolare, nel solco*

dell'insegnamento di questa Corte secondo cui la deroga, contemplata all'art. 9, u.c., del d.m. 4 aprile 1968 n. 1444, che consente ai Comuni di prescrivere distanze tra costruzioni inferiori a quelle previste dalla normativa statale, riguarda esclusivamente le distanze su fondi che siano inclusi in un medesimo piano particolareggiato o per costruzioni facenti parte della medesima lottizzazione convenzionata (cfr. Cass. 7.11.2017, n. 26354; Cass. 14.11.2016, n. 23136)”,

Cass. civ. sent. 23136/2016

Il Piano degli Interventi e/o le sue norme tecniche od i suoi allegati non possono derogare direttamente al dm. 1444/1968, perché solo il PUA con previsioni planivolumetriche può fare ciò. La giurisprudenza richiede previsioni normative e cartografiche specifiche e di dettaglio per poter fare ciò, anche se in Veneto sussiste una disciplina speciale (cfr. lett. b) che permette anche allo strumento urbanistico di fare ciò.

CdS 6193/2021

TAR Veneto 414/2021

TAR Veneto 187/2021

La giurisprudenza conferma che la parte degli sporti avente lunghezza di 1,5 metri non rileva ai fini del computo delle distanze tra pareti finestrate, ai sensi dell'art. 8, c. 4 bis della l.r. Veneto n. 4/2015.

TAR Veneto 541/2021

CdS 7916/2020

L'approvazione del PUA non è un atto dovuto da parte del Comune, essendo frutto di discrezionalità tecnico-amministrativa.

L.R. VENETO 14/2019 (VENTO 2050)
Art. 11 - Disposizioni generali e di deroga.

1. Fermo restando quanto previsto agli articoli 8 e 9, gli interventi di cui agli articoli 6 e 7 possono **derogare** ai parametri edilizi di superficie, volume e altezza previsti dai regolamenti e strumenti urbanistici comunali nonché, in attuazione dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, purché, in tali ultimi casi, nell'ambito di **strumenti urbanistici di tipo attuativo** con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

La Circolare n. 1/2021 del 19.04.2021 prevede che: *“La disposizione disciplina le possibilità di deroga relative agli interventi di ampliamento di cui all’articolo 6 e di riqualificazione del tessuto edilizio di cui al successivo articolo 7 distinguendo le due fattispecie. I suddetti interventi, infatti, possono innanzitutto derogare ai parametri edilizi di superficie e volume previsti dai regolamenti e strumenti urbanistici comunali; I medesimi interventi possono inoltre, a talune condizioni, derogare ai parametri edilizi di altezza, densità e distanze di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444/1968. Il presupposto affinché tale ultima deroga – posta in essere in attuazione di quanto disposto dall’articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 – sia possibile è individuato dal legislatore nella circostanza che ciò avvenga “nell’ambito di strumenti urbanistici di tipo attuativo con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi”; ciò in quanto, per consolidata giurisprudenza costituzionale, la deroga ai parametri del decreto ministeriale n. 1444/1968 è legittima a condizione che faccia riferimento ad una pluralità di fabbricati e sia fondata su previsioni che evidenzino una capacità progettuale tale da definire i rapporti spazio-dimensionali e architettonici delle varie costruzioni considerate come fossero un edificio unitario”.*

L.R. VENETO N. 19/2021 (VENETO CANTIERE VELOCE)

Art. 10 - Disposizioni per agevolare l’esecuzione degli interventi previsti dalla legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 - Modifica dell’articolo 10 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14.

1. Dopo il comma 2, dell’articolo 10, della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio””, è aggiunto il seguente comma:

“2 bis. Fermo restando quanto previsto dai commi 1 e 2 dell’articolo 11, gli interventi sugli edifici esistenti di cui agli articoli 6 e 7, qualora ricadano in uno o più ambiti territoriali assoggettati a piano urbanistico attuativo dallo strumento urbanistico generale, possono comunque essere assentiti con permesso di costruire di cui agli articoli 10 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 o con segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA) di cui all’articolo 23 del medesimo decreto, in presenza delle principali opere di urbanizzazione e previa deliberazione del Consiglio comunale che si esprime in ordine alla possibilità di **prescindere** dal piano attuativo richiesto.”.

Avv. Matteo Acquasaliente per www.italiaus.it