



Comune di Latina
Politiche di Gestione e assetto del territorio
UOC Edilizia privata
protocollo@pec.comune.latina.it

e p.c., Area Affari Generali

OGGETTO: Parere in merito al rispetto delle distanze preesistenti nell'attuazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7 – Comune di Latina.

Il Comune di Latina ha chiesto il parere di questa Direzione Regionale in merito al tema del rispetto delle distanze preesistenti nel caso di realizzazione di interventi di demolizione e ricostruzione previsti dall'art. 6 della legge regionale 18 luglio 2017, n. 7.

Il Comune illustra una serie di casistiche assai specifiche relative al tema in questione, chiedendo di esprimersi in proposito.

A fini di opportuna semplificazione, la problematica sarà trattata in termini generali, al fine di fornire elementi utili a governare le singole casistiche concrete.

Nel merito si ritiene quanto segue.

Si premette che i pareri rilasciati da questa Direzione non entrano nel merito della ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Occorre inoltre sottolineare che, nella redazione dei pareri, le circostanze di fatto riferite dagli enti o amministrazioni richiedenti sono assunte come vere e non verificate, in quanto la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

In primo luogo, occorre precisare che il presente parere analizzerà in via esclusiva il tema del rispetto delle distanze nell'intervento di demolizione e ricostruzione con premialità previsto dall'art. 6 della l.r. 7/2017. Quanto detto di seguito, pertanto, non riguarda l'ordinario intervento di demolizione e ricostruzione sprovvisto di ampliamenti premiali fuori sagoma.

In proposito, la normativa di riferimento è rappresentata dall'art. 8, comma 3, della l.r. 7/2017, il quale stabilisce che: "Per la ricostruzione degli edifici demoliti è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti con l'eventuale modifica delle stesse nel rispetto della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, nonché la deroga, secondo quanto previsto dall'articolo 2 bis del d.p.r. 380/2001, alle densità fondiari di cui all'articolo 7 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo decreto 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge".

Tale norma, che per la ricostruzione degli edifici demoliti prescrive il mero mantenimento delle distanze preesistenti e, in caso di loro modifica, il rispetto dei 10 metri previsti dall'art. 9 del DM 1444/1968, deve essere interpretata in relazione al mutato quadro normativo statale in materia.

All'epoca dell'introduzione della suddetta normativa regionale, infatti, il d.P.R. 380/2001 non recava alcuna norma specifica, e tantomeno derogatoria, circa la disciplina delle distanze in occasione di interventi di demolizione e ricostruzione con premialità.

L'art. 2bis del d.P.R. 380/2001, pur già esistente in quanto introdotto con d.l. 69/2013 convertito dalla legge 98/2013, era composto di un solo comma e non recava riferimenti all'istituto in questione. Con modifica apportata dal d.l. 32/2019, convertito dalla legge 55/2019, è stato inserito il comma 1ter, il quale in tale versione prevedeva che "In ogni caso di intervento di demolizione e ricostruzione, quest'ultima è 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". Da ultimo, poi, la disciplina recata dal comma 1ter dell'art. 2bis, rubricato, si badi bene, "Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati" è invece profondamente mutata ad opera del d.l. 76/2020, convertito dalla legge 120/2020, il quale prevede che: "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 nei limiti 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".

In sostanza, quindi, la norma attualmente vigente a livello statale in tema di demolizione e ricostruzione accompagnata da premialità volumetrica consente, in definitiva, oltre che di posizionare, in sede di ricostruzione, l'edificio alla medesima distanza cui si trovava il preesistente demolito, di collocare anche la maggiorazione volumetrica – dunque fuori sagoma e/o in altezza - a tale medesima distanza. Si tratta con tutta evidenza di una normativa di deroga, come del resto recita la rubrica dell'articolo, da intendersi strettamente relativa alla sola porzione che si realizza in maggiorazione - rispetto al preesistente - ai sensi di una previsione premiale avente carattere di incentivo, quale, nel caso della Regione Lazio, appunto l'art. 6 della l.r. 7/2017.

Nell'assenza di una giurisprudenza formatasi sulla norma, si veda comunque la sentenza del TAR Campania, Salerno, sez. II, n. 1358 del 31.05.2021, che, pur senza entrare nel merito interpretativo dell'art. 2bis, comma 1ter, qualifica la disposizione come "premile e derogatoria".

È dunque evidente che tale disciplina normativa di rango statale in tema di distanze da osservare nella demolizione e ricostruzione "premile" deve essere considerata applicabile negli interventi previsti dall'art. 6 della l.r. 7/2017, anche se l'art. 8, comma 3, della medesima legge non la contempla espressamente; ciò in quanto si tratta, con tutta evidenza, di interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamenti volumetrici a fini incentivanti, dunque ricadenti nel campo applicativo dell'art. 2bis, comma 1ter, del d.P.R. 380/2001.

Naturalmente, deve trattarsi di edifici legittimi o legittimati oltre che ricadenti nelle porzioni di territorio urbanizzato, requisiti del resto valevoli in generale per tutto il campo applicativo della l.r. 7/2017. Analogamente, la norma non è applicabile per gli edifici situati nelle zone individuate come insediamenti urbani storici dal PTPR, a norma del comma 6 dell'art. 6 della medesima l.r. 7/2017.

Pertanto, il comune è chiamato ad applicare i concetti sopra illustrati alle singole casistiche prospettate, sempre rammentando che è solo la maggiorazione volumetrica scaturente dall'applicazione dell'art. 6 che può essere posizionata alla medesima distanza dell'edificio preesistente, senza che ciò costituisca nuova costruzione.

Rispetto a quanto rappresentato dal Comune è poi necessario fornire una puntualizzazione relativamente al concetto di legittimità della preesistenza. L'edificio preesistente è da considerare legittimo alle condizioni di cui all'art. 9bis del d.P.R. 380/2001, soddisfatte le quali la legittimità riguarda anche le distanze, almeno dal punto di vista urbanistico; non è quindi corretto ritenere che solo le distanze che risultino conformi alla normativa integrino gli estremi di una preesistenza legittima.

Il responsabile del Servizio
Stefano Levante
Firmato digitalmente

Il Direttore
Manuela Manetti