



Ai Dipartimento PAU
Direzione Edilizia
Uffici Progetti Edilizi
Responsabili Tecnici/Amministrativi
Istruttori Tecnici/Amministrativi

Ai Municipi da I a XV
Direzioni Tecniche

All' Avvocatura Capitolina

e, p.c. All' Assessorato all'Urbanistica
Sede

Oggetto: Inderogabilità art. 7 "Limiti di densità edilizia" D.M. 1444/1968
Art. 19 della L.R. n. 13 del 29.12.2018 "Legge di stabilità regionale 2019"

Con riferimento all'interpretazione di cui all'art. 19 della L.R. 13/2018 pubblicata sul BURL n. 105 del 29.12.2018, inerente l'ex art. 3, comma 1 della L.R. 21/2009 ss.mm.ii. (c.d. Piano Casa), relativo agli interventi di ampliamento degli edifici ed in particolare alla portata derogatoria di quest'ultimo dispositivo regionale rispetto a quanto prescritto dall'art. 7 del D.M. 1444/1968, si rappresenta quanto segue.

La L.R. 21/2009 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale", ha previsto, tra l'altro, all'ex art. 3 la possibilità di effettuare ampliamenti nei limiti ivi previsti derogando solo ed esclusivamente le "previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati", dovendo gli stessi interventi rispettare ogni altra prescrizione di norma.

In tal senso questa Direzione ha già avuto modo di fornire i doverosi indirizzi operativi con nota prot. QI/ 73621 de 27.04.2018, cui si rinvia integralmente e che si allega per pronta visione.

La L.R. 21/2009 nella parte in cui sono compresi gli interventi di cui all'ex art 3, ha perso la propria efficacia attuativa con la previsione di ultima proroga al 1.06.2017, come disposto dall'art. 2, comma 89 della L.R. 17/2016.

Ciò posto, la richiamata interpretazione resa dall'art. 19 della L.R. 13/2018, non trova applicazione nel territorio di Roma Capitale, in quanto nell'attività di "formazione di nuovi strumenti urbanistici ovvero della revisione di quelli esistenti" quest'Amministrazione non ha operato alcun recepimento dei limiti inderogabili di densità edilizia di cui all'art. 7 del D.M. 1444/1968.

Quanto sopra quale ulteriore e doverosa informativa agli Uffici preposti alle istruttorie tecniche dei procedimenti edilizi, in conformità al recepimento dei principi generali sottesi alle competenze delle Regioni e degli Enti Locali dettate dalla legislazione statale (art. 2, comma



1 d.P.R. 380/2001) e quale attuazione di quanto previsto dall'art. 2-bis del d.P.R. 380/2001 **“Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati”**, introdotto dalla L.n. 98/2013 (di conversione del c.d. Decreto del Fare) che testualmente recita:

“*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*”.

Il tutto come anche chiarito dalla Corte Costituzionale, nelle Sentenze n. 178/2016 e n. 41/2017.

Il Direttore del Dipartimento
Cinzia Esposito



Al Dipartimento PAU
Direzione Edilizia
Direttore
Uffici Progetti Edilizi
Responsabili Tecnici/Amministrativi
Istruttori Tecnici/Amministrativi
Viale Civiltà del Lavoro n. 10
00144 Roma

e, p.c. A Roma Capitale
Assessorato all'Urbanistica
Via del Turismo n. 30
00144 Roma

Oggetto: Indirizzi operativi per la conclusione di procedimenti edilizi dei cui alla L.R. 21/2009 c.d. Piano Casa, in relazione alla inderogabilità dell'art. 7 del D.M. 1444/1968 "Limiti di densità edilizia".

La Legge Regionale 11.08.2009 n. 21 "Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale", conosciuta come legge Piano Casa, ha previsto la realizzabilità dei seguenti interventi edilizi:

- art. 3 ampliamento degli edifici;
- art. 3-ter cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale finalizzato al reperimento di alloggi a canone calmierato;
- art. 3-quater cambio di destinazione d'uso in altro uso non residenziale;
- art. 4 sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione degli edifici;
- art. 5 interventi di recupero degli edifici esistenti.

Per detti interventi e per effetto del comma 1 di tutti gli articoli della Legge Regionale 2172009 di cui sopra, è prevista la **deroga solo ed esclusivamente per le "previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi comunali vigenti o adottati", dovendo, gli stessi interventi rispettare ogni altra prescrizione di norma.**

La possibile ed ulteriore portata derogatoria della legge regionale in questione, rispetto ai limiti inderogabili fissati dal D.M. 1444/1968, è stata già oggetto in passato di puntuali valutazioni sia da parte dell'Avvocatura Capitolina sia del Segretariato Generale che hanno escluso la possibilità di deroga della L.R. 21/2009 rispetto a quanto previsto dall'art. 7 "Limiti di densità edilizia" del D.M. 1444/1968. Gli stessi Uffici hanno specificato, altresì, che il D.M. 1444/1968 non subisce deroghe e limitazioni ad opera della Circolare di Giunta Regionale n. 20/2012, non costituendo quest'ultima fonte di diritto, né atto titolato all'interpretazione autentica della norma di legge emanata dal Consiglio della Regione Lazio, esercitandola medesima solo una mera funzione illustrativa ed esplicativa (Segretariato Generale prot. RC/22715 del 30.12.2013). Altro passaggio non meno importante che è utile richiamare, a fortiori della inderogabilità dei limiti di densità edilizia fissati dal D.M. 1444/1968, è quanto correttamente rappresentato dall'Avvocatura Capitolina nei pareri resi alla ex U.O. Permessi di Costruire negli anni 2013 e 2014. In detti pareri infatti si fa riferimento a quanto introdotto dall'art. 2-bis dal D.L. 69/2013 c.d. Decreto del Fare convertito in Legge 98/2013, la cui fattispecie mira a consentire alle Regioni un potere derogatorio limitatamente alla materia delle distanze tra fabbricati. In tal senso le intervenute sentenze di Corte Costituzionale n. 178/2016 e n. 41/2017, rispettivamente emesse con la dichiarata incostituzionalità dei

dispositivi Regionali della Regione Marche e Veneto, chiariscono che la possibile portata derogatoria dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001 è limitata alle distanze tra gli edifici, peraltro non attuabile per "interventi puntuali" (ossia in attuazione diretta con semplice titolo edilizio), ma da riferirsi ad interventi *"inseriti nell'ambito di strumenti urbanistici funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali"*.

La disposizione di limite inderogabile della densità edilizia seppur contenuta in un Decreto Ministeriale (art. 7 D.M. 1444/1968), ha di fatto natura di norma primaria, atteso che trova la propria fonte nell'art. 17 della L.n. 765/1967, che ha introdotto l'art. 41-quinques nella L.n. 1150/1942 (Legge urbanistica). Infatti i commi 8 e 9 dell'art. 41-quinques prevedono che tutti i Comuni devono osservare limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza dei fabbricati, prevedendo che detti limiti dovevano trovare definizione per Zone Territoriali Omogenee, con successivo Decreto Ministeriale. Tale concetto inerente la "particolare efficacia precettiva e inderogabile" del D.M. 1444/1968 è stato più volte individuato sul punto dalla Corte Costituzionale (sentenze 41/2017, 185/2016, ecc.). Ma vi è più, già in sede di prima applicazione dell'art. 17 della L.n. 765/1967, il Ministero dei Lavori Pubblici – Direzione Generale dell'Urbanistica nel dettare le prime istruzioni per l'applicazione di detta legge, al punto 8 delle medesime istruzioni (rif. prot. 3210 del 28.10.1967), fa presente che *"Accade, talvolta, che i Piani Regolatori ed i Programmi di Fabbricazione prevedano densità e altezze che, in quanto eccedono determinati limiti, possono comportare soluzioni tali da provocare conseguenze dannose per la struttura urbana. Più precisamente, una notevole densità od una altezza piuttosto elevata possono produrre inconvenienti igienici, di traffico, estetici e – più in generale – urbanistici, quando non siano preventivamente predisposti strumenti esecutivi che assicurano una distribuzione dei volumi capace di garantire risultati soddisfacenti. Ciò non può essere, in generale, ottenuto mediante la semplice applicazione delle norme di attuazione del piano regolatore generale, ma solo sulla base di precise previsioni planovolumetriche"*.

Ciò posto questa Direzione non può che ribadire, come già in ultimo rappresentato anche dall'Assessorato all'Urbanistica di Roma Capitale con precedente nota prot. QI2819 del 18.01.2018, la non derogabilità delle densità edilizie fissate dall'art. 7 del D.M. 1444/1968 da parte della L.R. 21/2009.

Alla luce di tutto quanto sopra rappresentato, gli Uffici preposti alle istruttorie dei procedimenti edilizi di cui all'oggetto, dovranno concludere gli stessi verificando, tra l'altro, i limiti di densità edilizia previsti dall'art. 7 del D.M. 1444/1968, così come segue:

- per interventi ascrivibili nella nuova costruzione su immobili ricadenti nella Zona Omogenea di tipo "A" di cui al D.M. 1444/1968, così come individuata nell'art. 107 comma 1 lett. a) delle NTA del PRG, la densità edilizia non deve superare i 5 mc/mq, facendo salva la sola densità edilizia preesistente ove discenda da edifici legittimi o legittimati e qualora già superiore a detto limite;
- per interventi ascrivibili nella demolizione e ricostruzione su immobili ricadenti nella Zona Omogenea di tipo "B" di cui al D.M. 1444/1968, così come individuata nell'art. 107 comma 1 lett. b) delle NTA del PRG, la densità edilizia non deve superare i 7 mc/mq, facendo salva la sola densità edilizia preesistente ove discenda da edifici legittimi o legittimati e qualora già superiore al detto limite.

Il Direttore
Cinzia Esposito

