

**PROPOSTA DI LEGGE AL PARLAMENTO N. 0004**

di iniziativa dei Consiglieri  
Zamponi, Sola, Cavalli, Patitucci

---

**Modifiche al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra fabbricati e rapporti massimi tra gli 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 dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967"**

---

PRESENTATO IL 08/07/2010

ASSEGNATO IN DATA      12/07/2010  
ALLA COMMISSIONE      REFERENTE      V

---

## RELAZIONE

Questo progetto di legge intende disciplinare la materia del recupero abitativo dei sottotetti esistenti, oggi contenuta negli articoli 63-64-65 della L.R. n. 12/2005 e in particolare quella attinente alle distanze tra gli edifici da rispettare quando l'intervento di recupero si concretizza attraverso la modificazione delle altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Innanzitutto l'esigenza di un chiarimento sul punto è stata rappresentata da diverse Amministrazioni comunali negli ultimi anni alla luce di pronunce giurisprudenziali di portata fortemente innovativa rispetto alla interpretazione ed alla conseguente prassi che hanno caratterizzato in questi anni la concreta applicazione, in sede comunale della predetta disciplina.

Tali decisioni, a partire dalla sentenza del T.A.R. Lombardia (sez. II) 26 aprile 2007, n. 1991, affermano in buona sostanza la necessità di rispettare le distanze minime tra fabbricati di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, non appena l'intervento di recupero del sottotetto si concretizzi attraverso la modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde ex art. 64, comma 1, della L.R. n. 12/2005; tale obbligo non è superabile nemmeno con il consenso convenzionale tra privati confinanti.

La tesi della non applicabilità delle predette distanze è sostenuta da tre argomentazioni:

- le distanze minime tra fabbricati ai sensi del D.M. n. 1444/1968 si applicano alle nuove costruzioni ed anche alle sopraelevazioni di fabbricati preesistenti, secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza amministrativa e civile, mentre è noto che, in base all'art. 64, comma 2, della L.R. n. 12/2005, l'intervento di recupero abitativo dei sottotetti, anche se modificativo delle altezze, è equiparato alla ristrutturazione edilizia;
- secondo il Consiglio di Stato (sez. V, decisione n. 1841/1999), le disposizioni del D.M. più volte citato non si applicano "direttamente e con immediata forza precettiva, in assenza della necessaria mediazione rappresentata dal recepimento in uno strumento urbanistico... Ne consegue... che ove tale recepimento intervenga, si realizza necessariamente una novazione della fonte regolatrice dei rapporti esterni tra Amministrazione e privati, o dei privati tra loro, questa identificandosi esclusivamente nelle specifiche norme di attuazione contenute nello strumento urbanistico"; pertanto, le prescrizioni in materia di distanze di cui al D.M. n. 1444/1968, in quanto recepite nello strumento urbanistico, risultano derogabili ai sensi dell'art. 64, comma 2, della L.R. n. 12/2005;

---

➤ 1' Ordinanza n. 7695/2010 del TAR Lombardia – Brescia ha sollevato questione di legittimità costituzionale dell'art. 64, comma 2, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, come modificato dall'art. 1 della l.r. 20/2005, con riferimento agli artt. 2, 3, 42 e 117, comma 2, lett. 1) e 3, della Costituzione, ritenendo che la disciplina regionale dei sottotetti in esame non abbia la portata normativa del D.M. 1444/1968 secondo cui le deroghe “devono essere previste in strumenti urbanistici funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio” e “devono attenere agli assetti urbanistici e quindi al governo del territorio e non ai rapporti tra vicini isolatamente considerati in funzione degli interessi privati dei proprietari dei fondi finitimi”.

Con il presente progetto di legge si intende togliere ogni dubbio interpretativo del D.M. n.1444/1968, derogando le distanze stabilite all'art. 9 in caso di recupero del sottotetto esistente.

All'articolo 1, l'aggiunta delle parole “nuovi strumenti urbanistici” adeguano senza dubbi interpretativi il D.M. al Piano di Governo del Territorio (PGT) introdotto da Regione Lombardia con la L.R. n. 12/2005.

All'articolo 3, il calcolo della dotazione minima per abitante pari a 18 mq per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, alla voce “aree per l'istruzione” vengono esplicitamente esclusi gli istituti universitari in quanto non si tratta di scuola dell'obbligo.

All'articolo 9, infine, viene introdotta la deroga alla minima distanza tra i fabbricati nel caso di recupero del sottotetto esistente.

---

### **Articolo 1**

All'articolo 1 le parole "alle revisioni degli strumenti urbanistici esistenti" sono soppresse e sostituite dalle parole "ai nuovi strumenti urbanistici e revisioni degli strumenti urbanistici esistenti".

Alla lettera a) dell' articolo 3, dopo le parole "aree per l'istruzione" sono aggiunte le seguenti parole: "istituti universitari esclusi".

All'ultimo comma dell'articolo 9, dopo le parole "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" sono aggiunte le seguenti parole "e nel caso di recupero del sottotetto esistente dell'edificio che comporti sopralzo del tetto".