

**DEROGHE AGLI STANDARD URBANISTICI ED EDILIZI  
AI SENSI DELL'ART. 2-BIS DEL DPR 380/2001:  
QUADRO ATTUATIVO REGIONALE**



*Direzione Edilizia e Territorio*

*Aggiornato al 10 aprile 2024*

## PREMESSA

Uno dei principali problemi che si frappongono ad una realizzazione diffusa ed agevole degli interventi di rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, soprattutto mediante demolizione e ricostruzione, è rappresentato dal rispetto delle disposizioni sugli standard urbanistici (rapporti fra insediamenti e spazi/immobili pubblici o per attività di interesse generale) ed edilizi (limiti inderogabili di densità edilizia, altezza, distanza fra edifici) contenute nel DM 1444/1968.

Gli interventi di “sostituzione edilizia” si inseriscono generalmente in un contesto urbano consolidato che, soprattutto in presenza di aumenti di volumetria, rende difficile il rispetto di limiti di densità, distanza o di altezza, così come il reperimento di aree da destinare a standard urbanistici.

In questo scenario si colloca l’articolo 2-bis del Dpr 380/2001 (Tu edilizia) - inserito dalla Legge 98/2013 di conversione del DL 69/2013 e successivamente integrato e modificato dai DL 32/2019 e 76/2020 - che prevede la possibilità per le Regioni di introdurre disposizioni derogatorie al DM 1444/1968.

L’art. 2-bis, pur rappresentando un primo passo verso l’adeguamento ai nuovi bisogni, continua a presentare rilevanti problematiche interpretative. Prima di tutto la “rubrica” parla di deroghe in materia di distanza tra fabbricati, mentre il testo fa riferimento in via generale a “disposizioni derogatorie al DM 1444/1968”, sembrando indicare la possibilità di introdurre deroghe a tutte le previsioni di quest’ultimo.

La norma inoltre lega le deroghe alla *“definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali”* senza un riferimento espresso alle fattispecie, potenzialmente relevantissime, di intervento in diretta attuazione del piano urbanistico generale.

Oggi, a seguito di numerose pronunce della giurisprudenza sia costituzionale (sentenze n. 178/2016, 231/2016, 41/2017, 217/2020) sia amministrativa (Consiglio di Stato, ord. 1949/2022, ord. 1431/2019) è prevalente una lettura restrittiva dell’art. 2-bis come finalizzato a consentire previsioni derogatorie al DM 1444/1968 solo se recepite in piani urbanistici attuativi funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio e non riguardanti anche interventi relativi a singoli edifici.

L’orientamento restrittivo della giurisprudenza, le esigenze territoriali nascenti dai nuovi bisogni sociali ed economici e da ultimo anche la prospettiva della riforma costituzionale sull’autonomia regionale differenziata (art. 116 Cost.) confermano, a giudizio dell’Ance, l’urgenza di andare oltre la previsione di deroghe regionali, definendo una nuova disciplina degli standard urbanistici ed edilizi che, anche nell’ottica della riduzione del consumo di suolo, preveda regole specifiche per la rigenerazione urbana.

**INDICE DELLE NORME**

<b>Abruzzo</b>	Articolo 17- LR n. 58/2023 <i>“Nuova legge urbanistica sul governo del territorio.”</i>
<b>Basilicata</b>	Articolo 2 - L.R. n. 25/2009 <i>“Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”</i>
<b>Calabria</b>	Articoli 5-6 e 7 LR n. 25/2022 <i>“Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso”</i>
<b>Campania</b>	Articolo 31 LR n. 16/2004 <i>“Norme sul governo del territorio”</i>
<b>Emilia-Romagna</b>	Articoli 9 e 10 LR 24/2017 <i>“Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del suolo”</i>
<b>Friuli-Venezia Giulia</b>	Articolo 3 LR 19/2009 <i>“Codice regionale dell'edilizia”</i>
<b>Lazio</b>	LR 7/2017 <i>“Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero edilizio”</i> DGR 19/12/2017, n. 867 – Approvazione circolare esplicativa - <i>“Indirizzi e direttive per l'applicazione delle “Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio” di cui alla LR 7/2017”</i>
<b>Liguria</b>	Articolo 29-quinquies LR 36/1997 <i>“Legge urbanistica regionale”</i> Articolo 18 LR 16/2008 <i>“Disciplina dell'attività edilizia”</i> Reg.reg. 2/2017 <i>“Determinazione nei PUC delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'art. 34, commi 3, 4 e 6 della LR 36/1997”</i>
<b>Lombardia</b>	Articolo 103 LR 12/2005 <i>“Legge per il governo del territorio”</i>
<b>Marche</b>	Articolo 35 LR 33/2014 <i>“Assestamento del bilancio 2014”</i>
<b>Molise</b>	
<b>Piemonte</b>	Articoli 4, 5 e 10 LR 16/2018 <i>“Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana”</i>

<b>Puglia</b>	Articolo 3 LR 36/2023 <i>“Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse.”</i>
<b>Sardegna</b>	
<b>Sicilia</b>	Articolo 18 LR 16/2016 <i>“Recepimento del Testo Unico Edilizia approvato con Dpr 380/2001”</i>
<b>Toscana</b>	Articolo 140 LR 65/2014 <i>“Norme per il governo del territorio”</i>
<b>Umbria</b>	Articolo 243, comma 1, LR 1/2015 <i>“Testo Unico governo del territorio e materie correlate”</i>  Reg. Reg. 2/2015 <i>“Norme regolamentari attuative della LR 1/2015 (Testo Unico governo del territorio e materie correlate)”</i>
<b>Valle d'Aosta</b>	
<b>Veneto</b>	Articolo 8 LR 4/2015 <i>“Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali”</i>
<b>Trentino-Alto Adige</b>	Punto 21 - D.P.R. 22-3-1974 n. 381 <i>“Norme di attuazione dello statuto speciale per la regione Trentino-Alto Adige in materia di urbanistica ed opere pubbliche.”</i>



**Abruzzo**

**L.R. n. 58/2023 "Nuova legge urbanistica sul governo del territorio."**

**Art. 17- Disposizioni attuative dell'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001**

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, all'interno di piani attuativi o di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario, i Comuni possono prevedere limiti di densità edilizia, altezza e distanza dei fabbricati in deroga a quelli previsti dal D.M. 1444/1968, purché finalizzati alla riqualificazione ed al recupero urbano delle zone omogenee di cui ai numeri 1) e 2) dell'articolo 9 del D.M. 1444/1968. Qualora i piani ricadano, anche solo parzialmente, in aree tutelate o vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, la deroga di cui al presente comma è subordinata al preventivo parere paesaggistico dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo.

2. Limitatamente agli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione posti al di fuori delle zone territoriali omogenee di tipo A o in zone a queste assimilabili, dei centri storici consolidati e degli ulteriori ambiti di particolare pregio storico ed architettonico al fine di utilizzare gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti dalla normativa nazionale e regionale vigente, resta ferma l'applicabilità della deroga ai limiti di altezza di cui all'articolo 8 del D.M. 1444/1968, come disposta dal comma 1-ter dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001. Per le medesime finalità è parimenti consentito l'ampliamento fuori sagoma in pianta purché nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti soltanto 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.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 prevalgono sulle diverse previsioni di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica, vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.



**Basilicata**

**L.R. n. 25/2009 "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente" (Piano Casa a regime dal 29 giugno 2018)**

**Art. 2- Interventi di ampliamento del patrimonio edilizio**

(omissis..)

7. Gli interventi di ampliamento previsti dal presente articolo devono essere realizzati in continuità e comunque non separatamente dall'edificio per il quale è consentito derogare ai limiti di distanze indicati dagli strumenti urbanistici vigenti, in attuazione dell'art. 2-bis del D.P.R. n. 380/2001, fermo restando quanto previsto dall'art. 873 del codice civile, primo capoverso, e salvo quanto stabilito dall'art. 11, commi 1 e 2, della L.R. n. 28/2007; è possibile altresì superare di m. 3,10 l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici vigenti (13).

7-bis. Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche recuperando a fini residenziali superfici dei piani sottotetti esistenti, come definiti dall'art. 2 della L.R. n. 8/2002, con la creazione di collegamento diretto tra unità immobiliare e locali sottotetto.

(omissis..)



**Calabria**  
**Lr 25/2022 "Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la  
riqualificazione e il riuso"**

**Art. 5 - Interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento.**

(omissis..)

7. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dai commi 1 e 2, sono consentite, secondo quanto previsto dall'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, indici di copertura e densità edilizie superiori a quelle stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 e a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale vigente e la ricostruzione può superare l'altezza massima consentita dall'articolo 8 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 e dagli strumenti urbanistici per sopraelevare al massimo di un piano.

8. In applicazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, le distanze per la ricostruzione dei fabbricati, individuati ai sensi del presente articolo, anche realizzati con ampliamenti fuori sagoma, qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti.

(omissis..)

**Art. 6 - Interventi di sostituzione edilizia con ampliamento.**

(omissis..)

7. In applicazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, le distanze per la ricostruzione dei fabbricati individuati ai sensi del presente articolo, anche realizzati con ampliamenti fuori sagoma, qualora inferiori a quelle ammesse dall'articolo 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra le sagome edificate preesistenti.

8. Esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dai commi 2, 3, 4 e 5 sono consentite, secondo quanto previsto dall'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, indici di copertura e densità edilizie superiori a quelle stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 e a quelle previste dallo strumento urbanistico comunale vigente e la ricostruzione può superare l'altezza massima consentita dall'articolo 8 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968 e dagli strumenti urbanistici per sopraelevare al massimo di un piano.

(omissis..)

**Art. 7 - Norme per il recupero dei sottotetti, seminterrati e interrati.**

(omissis..)

8. In applicazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, negli ambiti urbani consolidati di cui al comma 1-bis del medesimo articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001, gli interventi edilizi di cui al presente articolo sono ammessi con indici o parametri urbanistici ed edilizi superiori a quelli previsti dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e dagli strumenti attuativi vigenti o adottati e, pertanto, non costituiscono variante con riferimento alla volumetria precedentemente assentita. Essi sono classificati come interventi su fabbricati esistenti ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere c) e d), del D.P.R. 380/2001.



**Campania**  
**L.R. n. 16/2004 "Norme sul governo del territorio"**

**Art. 31 - Standard urbanistici.**

2. L'amministrazione comunale può individuare, all'interno del proprio strumento di pianificazione urbanistica, in quanto funzionale a conformare un assetto complessivo e unitario dell'intero territorio comunale, limiti di densità edilizia, distanze tra i fabbricati e altezze massime per ogni singola parte del territorio comunale anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 1444/1968 nel rispetto dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001. Tale individuazione non costituisce variante allo strumento di pianificazione urbanistica. Nelle zone A le altezze delle eventuali nuove costruzioni non possono superare quelle degli edifici storico-artistici preesistenti, circostanti e immediatamente adiacenti.





**Emilia-Romagna**

**L.R. n. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio."**

**Art. 9- Standard urbanistici differenziati.**

1. In attuazione della seconda parte dell'articolo 2-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, la Regione stabilisce con apposito atto di coordinamento tecnico, emanato ai sensi dell'articolo 49 della presente legge, disposizioni in merito al sistema delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture e dei servizi pubblici che concorrono a realizzare lo standard minimo di qualità urbana ed ecologico-ambientale da assicurare su tutto il territorio regionale. L'atto di coordinamento tecnico differenzia le prestazioni da realizzare nel territorio urbanizzato rispetto a quanto richiesto per i nuovi insediamenti, allo scopo di promuovere gli interventi di riuso e rigenerazione urbana, conformandosi ai seguenti principi:

a) il PUG, nel definire la strategia per la qualità urbana ed ecologico ambientale, conferma l'attuale quota complessiva di aree pubbliche destinate a servizi, esistente nel territorio urbanizzato, destinando tali aree prioritariamente a soddisfare il fabbisogno di nuove dotazioni territoriali ovvero all'ammodernamento e qualificazione delle opere e infrastrutture pubbliche esistenti. Il Comune, allo scopo di promuovere la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale con il concorso dei privati, può conferire agli stessi, in diritto di superficie, le aree pubbliche destinate a servizi nelle quali non siano state realizzate, o non siano in corso di realizzazione, dotazioni territoriali, infrastrutture o servizi pubblici, quale concorso per la realizzazione dei medesimi interventi, secondo criteri di imparzialità e trasparenza, qualora nel documento di Valutazione preventiva della sostenibilità ambientale e territoriale (Valsat) sia verificato che l'adeguamento delle dotazioni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e quelli generati dagli interventi, sia pienamente soddisfatto nei medesimi ambiti o in aree contermini ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con l'apposita organizzazione dei trasporti pubblici. Le medesime aree pubbliche possono altresì essere concesse in diritto di superficie a privati, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e parità di trattamento, ove risultino indispensabili per realizzare interventi di riuso e rigenerazione urbana di cui all'articolo 7, comma 4, lettere b) e c);

b) le aree permeabili collocate all'interno del territorio urbanizzato, non dotate di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, sono destinate prioritariamente alla realizzazione di dotazioni ecologiche e ambientali e al mantenimento dei cunei verdi tra territorio rurale e territorio urbanizzato. Nelle medesime aree il PUG può motivatamente considerare ammissibili interventi di trasformazione edilizia nel solo caso in cui accerti che nelle aree contigue siano presenti adeguate dotazioni ecologiche e ambientali;

c) fermo restando il rispetto delle prescrizioni di tutela indiretta stabilite, ai sensi dell'articolo 45 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e delle prescrizioni del PUG sugli edifici di interesse storico-architettonico, culturale e testimoniale, i permessi di costruire convenzionati relativi agli interventi di ristrutturazione urbanistica, gli accordi operativi e i piani attuativi di iniziativa pubblica che regolano interventi di addensamento o sostituzione urbana non sono tenuti all'osservanza dei limiti di densità edilizia e di altezze degli edifici di cui agli articoli 7 e 8 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 dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765);

d) la strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale può individuare gli ambiti del territorio urbanizzato nei quali gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di addensamento o sostituzione urbana possono comportare la cessione al Comune di aree per dotazioni territoriali anche al di sotto della quantità minima prevista dagli articoli 3, 4 e 5 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, qualora nel documento di Valsat sia dimostrato che i fabbisogni di attrezzature e spazi collettivi, pregressi e quelli generati dall'intervento, sono pienamente soddisfatti nei medesimi ambiti o in aree contermini ovvero in aree agevolmente accessibili con appositi percorsi ciclo pedonali protetti e con l'apposita organizzazione dei trasporti pubblici. In tali ipotesi gli interventi di trasformazione concorrono alla realizzazione e al mantenimento delle dotazioni territoriali, infrastrutture e servizi pubblici secondo quanto previsto dalla strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, ivi compresa la monetizzazione, in tutto o in parte, della quota di aree per dotazioni territoriali stabilita dal decreto ministeriale n. 1444 del 1968;

e) in parti del territorio urbanizzato caratterizzate da un'elevata accessibilità sostenibile, il PUG può disciplinare la realizzazione di interventi di riuso e di rigenerazione urbana che escludano o riducano l'utilizzo delle autovetture private e nei quali non trovano applicazione le disposizioni generali e settoriali che stabiliscono standard di parcheggi pubblici e pertinenziali. Le convenzioni urbanistiche, accluse agli accordi operativi, ai piani attuativi di

iniziativa pubblica o ai permessi di costruire convenzionati che disciplinano tali interventi di rigenerazione, riportano l'impegno del privato e dei suoi aventi causa a rispettare le limitazioni all'uso di autovetture e sono trascritte nei registri immobiliari. Il PUG può altresì stabilire una significativa riduzione della dotazione di parcheggi pubblici in ambiti nei quali gli stessi siano compensati dalla corrispondente attuazione di quote aggiuntive di parcheggi pertinenziali o da forme di sostegno alla mobilità sostenibile. Il PUG può prevedere la realizzazione di insediamenti che presentino le caratteristiche stabilite dalla presente lettera anche nelle nuove urbanizzazioni attuabili in conformità alla presente legge;

f) le misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale e le dotazioni ecologiche e ambientali, di cui agli articoli 20 e 21, non sono oggetto di scomputo dal contributo di costruzione e non possono essere monetizzate;

g) i proventi dei titoli abilitativi edilizi, delle sanzioni previste dalla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326) e delle monetizzazioni nel territorio urbanizzato delle aree per dotazioni territoriali, di cui alla precedente lettera d), ultimo periodo, sono destinati esclusivamente e senza vincoli temporali alla realizzazione e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla qualificazione di immobili comunali ad uso pubblico, al risanamento di complessi edilizi pubblici e privati compresi nei centri storici e nelle periferie degradate, a interventi di riuso e di rigenerazione, all'attività di autorizzazione, vigilanza e controllo dell'attività edilizia e agli interventi di demolizione di costruzioni abusive, al finanziamento dei concorsi di progettazione, all'acquisizione e alla realizzazione di aree verdi destinate a uso pubblico, a interventi di tutela e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio, anche ai fini della prevenzione e della mitigazione del rischio idrogeologico e sismico e della tutela e riqualificazione del patrimonio rurale pubblico, ad investimenti per la gestione telematica delle funzioni di governo del territorio nonché a interventi volti a favorire l'insediamento di attività di agricoltura in ambito urbano;

h) una quota dei proventi degli oneri di urbanizzazione secondaria, determinata dall'Assemblea legislativa con la deliberazione di cui all'articolo 30, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, è destinata dai Comuni agli enti esponenziali della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose individuate in considerazione della consistenza ed incidenza sociale delle stesse, per la realizzazione di interventi di riuso e rigenerazione urbana che interessino edifici di culto e le relative pertinenze, tenendo conto anche del valore monumentale e storico culturale degli edifici (1).

2. Fino all'approvazione dell'atto di coordinamento tecnico di cui al comma 1, i Comuni predispongono gli strumenti urbanistici previsti dalla presente legge dando diretta attuazione ai principi stabiliti dal comma 1.

**Art. 10- Dereghe al decreto ministeriale n. 1444 del 1968.**

1. In attuazione dell'articolo 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, gli edifici esistenti nel territorio urbanizzato che siano oggetto degli interventi di riuso e rigenerazione urbana individuati dall'articolo 7, comma 4, della presente legge ovvero di recupero funzionale, di accorpamento o di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, possono essere demoliti e ricostruiti, all'interno dell'area di sedime o aumentando la distanza dagli edifici antistanti, anche in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, fermo restando il rispetto delle norme del codice civile e della disciplina di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale di cui all'articolo 32, comma 7, della presente legge. In caso di demolizione di edifici costruiti in aderenza a quelli del vicino o con comunione del muro divisorio, la ricostruzione deve avvenire nel rispetto dei limiti di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, fatta salva l'ipotesi della fedele ricostruzione.

2. Gli eventuali incentivi volumetrici riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati con la sopraelevazione dell'edificio originario, anche in deroga agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968, nonché con ampliamento fuori sagoma dell'edificio originario laddove siano comunque rispettate le distanze minime tra fabbricati di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968 o quelle dagli edifici antistanti preesistenti, se inferiori. Il medesimo principio trova applicazione per gli interventi di addensamento o sostituzione urbana previsti dal PUG in conformità alla presente legge.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 prevalgono sulle diverse previsioni sulla densità edilizia, sull'altezza degli edifici e sulle distanze tra fabbricati previste dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti alla data di entrata in vigore della presente legge.



**Friuli-Venezia Giulia**  
**L.R. n. 19/2009 "Codice regionale dell'edilizia"**

**Art. 3- Definizioni generali**

(omissis..)

2-bis. In attuazione 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), fatto salvo quanto disposto al comma 2-ter, la materia delle distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché le dotazioni territoriali e funzionali minime definite quali standard urbanistici trovano disciplina nel piano territoriale regionale vigente e nella specifica regolamentazione regionale, ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze. Le zone territoriali omogenee B0 o le loro sottozone, nonché le altre aree alle stesse assimilate, come individuate dagli strumenti urbanistici vigenti o adottati, sono equiparate, ai fini delle distanze minime tra edifici, alle zone territoriali omogenee A anche per l'applicazione dell'articolo 9, comma 1, punto 1), del decreto ministeriale 1444/1968.

2-ter. Salvo diversa previsione degli strumenti urbanistici, anche differenziata per zone urbanistiche, e ferme restando le disposizioni del Codice civile in materia di distanze, non vengono computati ai fini del calcolo della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti le opere o i manufatti non idonei a compromettere il profilo igienico-sanitario e il corretto inserimento dell'opera nel contesto urbanistico quali, a esempio:

- 1) sporti di gronda, abbaini, terrazze, poggioli e balconi aggettanti fino alla profondità massima di 2 metri;
- 2) logge e porticati liberi, androni, bussole e verande;
- 3) rampe e scale aperte;
- 4) muri di contenimento, volumi tecnici e vani corsa ascensori;
- 5) box e autorimesse pertinenziali o altri manufatti, comunque pertinenziali, fino all'altezza di 3 metri, rispetto al fabbricato principale;
- 6) tettoie, pensiline e pergolati.

2-quater. Nel rispetto delle disposizioni del Codice civile in materia di distanze, gli strumenti urbanistici comunali possono ammettere interventi di ampliamento di edifici esistenti in deroga alle distanze minime di cui al decreto ministeriale 1444/1968 qualora ciò consenta l'allineamento del patrimonio edilizio e il migliore assetto urbanistico e paesaggistico del territorio.

(omissis..)



**Lazio**

**L.R. n. 7/2017 "Disposizioni per la rigenerazione urbana e per il recupero edilizio."**

N.B. Tale legge è espressamente emanata in attuazione dell'art. 2 bis del Dpr 380/2001 per promuovere, incentivare e realizzare la rigenerazione urbana (art.1).

**DGR 19 dicembre 2017, n. 867 Approvazione circolare esplicativa: "Indirizzi e direttive per l'applicazione delle "Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il recupero edilizio" di cui alla legge regionale 18 luglio 2017, n. 7".**

**Art. 8-Dotazioni territoriali e disposizioni comuni**

1. Gli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7, nel caso prevedano un aumento del carico urbanistico derivante o dall'incremento volumetrico o dal cambio della destinazione d'uso degli immobili, tale da esigere il reperimento di ulteriori standard urbanistici secondo i parametri minimi previsti dagli articoli 3 e 5 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968, devono prevedere la cessione di queste ultime all'amministrazione comunale del Ministero dei lavori pubblici. Qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici ovvero, nei comuni con popolazione residente superiore a 40 mila abitanti, l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq, gli standard dovuti possono essere monetizzati previa valutazione del comune eseguita secondo le disposizioni del proprio ordinamento. Nei comuni con popolazione residente inferiore a 40 mila abitanti la monetizzazione degli standard è consentita qualora l'estensione delle suddette aree sia inferiore a 500 mq, previa valutazione del comune, ovvero sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici. In tal caso l'importo della monetizzazione va calcolato in misura pari al 50 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti; sono fatte salve altre modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali. Tali somme unitamente all'importo degli oneri di urbanizzazione non scomputati, derivanti dagli interventi di cui alla presente legge, sono utilizzate esclusivamente per la realizzazione o la manutenzione di opere pubbliche nell'ambito dell'intervento stesso o nel territorio circostante e comunque, fino alla loro utilizzazione, le somme di cui sopra sono vincolate a tale scopo in apposito capitolo del bilancio comunale.

2. L'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001, ovvero al loro adeguamento e/o realizzazione, nonché, per gli interventi di demolizione e ricostruzione diversi dalla ristrutturazione edilizia, alla dotazione di parcheggi di cui all'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche.

3. 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. n. 380/2001, alle densità fondiari di cui all'articolo 7 del D.M. n. 1444/1968 del Ministero dei lavori pubblici e alle altezze massime consentite dall'articolo 8 del medesimo D.M. n. 1444/1968. Tali deroghe sono consentite esclusivamente per la realizzazione delle premialità e degli incrementi previsti dalla presente legge.

(omissis..)

**DGR 867/2017 - 7. Articolo 8 - Dotazioni territoriali e disposizioni comuni**

**7.1 Standard urbanistici di cui agli artt. 3 e 5 del DM 1444/1968 (art. 8, comma 1)**

L'articolo 8 detta una serie di norme comuni per l'attuazione degli interventi di cui agli articoli 3, 4, 6 e 7 della LR 7/2017.

Tra queste vi è quella relativa alla necessità di garantire una nuova dotazione di standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 5 del DM 1444/1968 ove a seguito dell'intervento consegua un aumento del carico urbanistico derivante dall'incremento volumetrico o dal cambio di destinazione d'uso.

La disposizione prevede che qualora sia comprovata l'impossibilità di cedere le aree per gli standard urbanistici sia sempre possibile monetizzarli, corrispondendo un contributo pari al 50% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del Dpr 380/2001, relativo alla volumetria che determina la quota di standard urbanistici non reperiti, fatte salve altre diverse modalità di calcolo eventualmente già deliberate dalle amministrazioni comunali.

La possibilità di monetizzare con le regole sopra descritte gli standard urbanistici non reperiti è concessa anche in altre due fattispecie:

- 1) nei comuni con popolazione residente superiore a 40mila abitanti se l'estensione delle aree da cedere a titolo di standard sia inferiore a 1000 mq;
- 2) nei comuni con popolazione residente inferiore a 40mila abitanti se l'estensione delle aree da cedere sia inferiore a 500 mq.

In conseguenza di quanto prescritto dalla norma, nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di reperire le aree per lo standard urbanistico dovuto, il soggetto proponente dovrà necessariamente avvalersi della monetizzazione, mentre nelle due precedenti fattispecie il soggetto proponente dovrà indicare se intende avvalersi o meno della facoltà concessa dalla legge in merito alla monetizzazione.

#### 7.2. Deroghe al D.M. 1444/1968 (art. 8, comma 3)

Il comma 3 dell'art. 8 consente per la realizzazione delle premialità previste dalla norma di derogare, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2-bis del DPR 380/2001, ai limiti di distanza fra i fabbricati di cui all'art. 9 del DM 1444/1968, mantenendo le distanze preesistenti, con eventuale modifica delle stesse, nel rispetto della distanza minima di 10 mt tra pareti finestrate. Ugualmente per le medesime finalità è possibile derogare ai limiti di densità edilizia di cui all'art. 7 del DM 1444/1968, così come alle altezze massime consentite dall'art. 8 dello stesso decreto ministeriale. Merita, infine, chiarire che le deroghe sono consentite anche per l'applicazione di interventi che determinano una variazione della destinazione d'uso degli edifici."



**Liguria**

**LR 36/1997** - "Legge urbanistica regionale"

**LR 16/2008** - "Disciplina dell'attività edilizia"

**Reg. reg. 2/2017** "Determinazione nei PUC delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell'art. 34, commi 3, 4 e 6 della LR 36/1997"

**Art.29 quinquies Lr 36/1997 - Misure di incentivazione della riqualificazione urbana**

1. In attuazione 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) e successive modificazioni e integrazioni ed in attesa dell'emanazione del regolamento regionale di cui all'articolo 34, comma 3, il PUC, per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree urbane mediante interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione, può prevedere:

- a) premialità costituite da quote percentuali di incremento del volume geometrico di edifici o complessi di edifici, utilizzabili senza applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa previsto dal PUC, ma con osservanza degli altri parametri urbanistici, da individuare e quantificare nel rispetto dei caratteri storico-culturali e paesaggistici degli immobili, che siano oggetto di interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale. Tali premialità sono stabilite dal PUC in misura percentuale rispetto al volume geometrico degli edifici o del complesso di edifici esistenti oggetto di riqualificazione;
- b) distanze tra fabbricati inferiori alla distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti che siano idonee ad assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico in relazione alle tipologie degli interventi consentiti e tenuto conto degli specifici caratteri dei luoghi e dell'allineamento degli immobili già esistenti, fermo restando comunque il rispetto delle norme del codice civile e dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico.

**Art. 18 Lr 16/2008 - Distanze tra edifici da osservare negli interventi di nuova costruzione e sul patrimonio edilizio esistente**

1. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia comportanti sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente, la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a 10 metri, salva la possibilità di fissare nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), con riferimento a gruppi di edifici, distanze inferiori purché le relative previsioni abbiano contenuto di indicazioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio, equivalenti alle prescrizioni progettuali contenute nei Piani Urbanistici Operativi (PUO), contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa e che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto, sulla base di apposite analisi a corredo del PUC.

**Reg. reg. 2/2017**

**Articolo 1, comma 1, lettera c)**

Il presente regolamento definisce, anche in attuazione dell'art. 2-bis del decreto Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche e integrazioni criteri-guida ed i parametri di riferimento per la fissazione nel P.U.C. dei limiti di densità edilizia e di misure di premialità per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, dei limiti di altezza degli edifici ed ai limiti di distanza fra costruzioni, nel rispetto delle norme del codice civile, delle disposizioni inderogabili del D.M. 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 dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765) e successive modifiche e integrazioni, dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico, nonché i parametri di distanza minima e massima dalle strade nel rispetto della vigente normativa statale in materia. I criteri-guida e i parametri di riferimento sono individuati al fine di assicurare un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico, tenuto conto

delle diverse specificità del territorio ligure e, in particolare, della tipologia e delle caratteristiche degli edifici esistenti. Relativamente ai limiti di altezza degli edifici ed ai limiti di distanza fra le costruzioni recepite nel Regolamento, le relative disposizioni prevedono che il P.U.C., in alternativa al recepimento dei rispettivi limiti stabiliti nella soprarichiamata disciplina statale in materia, possa individuare limiti di distanza e altezza inferiori a condizione che la disciplina urbanistico-edilizia in determinati Ambiti o parti di Ambiti sia corredata da previsioni, a contenuto planivolumetrico e di dettaglio, equivalenti a prescrizioni progettuali contenute nei P.U.O., aventi ad oggetto una pluralità di immobili e contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa

**Articolo 1, comma 2**

Le disposizioni del presente Regolamento si applicano:

1. ai P.U.C. di nuova formazione che siano adottati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento;
2. alle varianti ai P.U.C. vigenti che abbiano ad oggetto la revisione integrale del sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e d'uso pubblico;
3. ai P.U.O. e ai titoli edilizi convenzionati relativi ad interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia che prevedano l'incremento della superficie agibile e siano in attuazione di P.U.C. di cui ai precedenti punti 1 e 2. Per gli interventi di sostituzione edilizia si applicano le disposizioni del presente Regolamento solo nel caso in cui la ricostruzione avvenga su un lotto diverso da quello dei volumi oggetto di demolizione e, ove avvenga nel lotto di intervento, le dotazioni territoriali da porre a carico del soggetto attuatore sono riferite solo all'eventuale ampliamento del volume originario

**Articolo 9-Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente**

1. Il P.U.C., in attuazione dell'art. 29-quinquies, lett. a), della L.R. n. 36/1997 successive modifiche e integrazioni, può prevedere misure di premialità per incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente ed il rinnovo urbano da attuare mediante interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e di ampliamento di edifici concretanti nuova costruzione negli ambiti del territorio comunale appositamente individuati sulla base di specifiche analisi, che presentino una o più delle seguenti situazioni:

- a) inadeguatezza e condizioni di degrado del patrimonio edilizio esistente dovute alla incompatibilità funzionale, tipologica, alle criticità strutturali ed inefficienza energetica degli edifici e per alterazione dell'assetto paesaggistico;
- b) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture ed opere di pubblica utilità;
- c) necessità di contrastare i rischi sotto il profilo idraulico, idrogeologico, sismico e industriale, sulla base della relativa normativa di settore;
- d) densità edilizie superiori a quelle indicate all'art. 10, comma 1, del presente Regolamento, tali da richiedere una loro riduzione, con eventuale delocalizzazione o costituzione di credito edilizio di cui all'art. 29-ter della L.R. n. 36/1997 e successive modifiche e integrazioni, per conseguire una migliore qualità ed efficacia degli spazi urbani e dell'edificato;
- e) obsolescenza del patrimonio storico con valore testimoniale individuato dal piano, che richieda puntuali interventi di recupero a carattere conservativo.

2. I Comuni, per stabilire le misure di premialità da prevedere nel P.U.C., assumono a riferimento i criteri indicati nella successiva Tabella E avente valore di indirizzo, da applicarsi in ragione delle caratteristiche del territorio comunale e delle politiche urbanistiche che si intendono assumere.

3. Il P.U.C., nell'individuare gli Ambiti e i Distretti (Luoghi di intervento) nei quali ritiene opportuno contenere la quantità volumetrica utilizzabile o esauribile all'interno dei lotti di intervento, generando credito edilizio, ovvero quelli nei quali è consentito o indispensabile il trasferimento di tale credito, verifica la corrispondenza tra le quantità volumetriche potenzialmente trasferibili e la disponibilità di aree ed edifici che possono realisticamente riceverle

**Articolo 10 -Limiti di densità edilizia e di altezza degli edifici.**

1. Il P.U.C. al fine di conseguire uno sviluppo sostenibile con priorità della riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente determina i limiti di densità edilizia e di altezza degli edifici in relazione alle tipologie di Ambiti, Distretti e Territori di cui all'art. 4 del presente Regolamento:

- a) per gli Ambiti di conservazione di tessuti storici inclusi in tessuti urbani, gli Ambiti di conservazione di tessuti storici isolati e distinti, gli Ambiti di conservazione di tessuti urbani e complessi edilizi di pregio, gli Ambiti di conservazione del territorio demaniale costiero e gli Ambiti di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico: 1) per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione oppure ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente nonché negli interventi di sostituzione edilizia, la densità fondiaria non può superare quella preesistente computata senza tener conto delle sovrastrutture d'epoca recente prive di valore storico-artistico; 2) per gli interventi nuova costruzione, di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia non ricompresi nel punto 1) ove ammessi dal P.U.C., la densità fondiaria non può superare il 50% della densità fondiaria media dell'Ambito e, in nessun caso, 1,42 mq/mq; Nei casi di interventi di cui al punto 1) non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; nei casi di interventi di cui al punto 2), ove ammessi dal P.U.C., l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

- b) per gli Ambiti di conservazione di tessuti edificati con caratteri omogenei e per Ambiti di conservazione del territorio demaniale costiero, ove in questi ultimi non siano presenti specifici valori storici e paesaggistici è demandata alla normativa del P.U.C. l'individuazione dell'entità dell'incremento volumetrico per gli interventi comportanti ampliamento degli edifici esistenti all'esterno della sagoma originaria, entro i limiti previsti dalla normativa vigente, mentre ove siano ammessi gli interventi di sostituzione edilizia (intervento a livello di singolo edificio), non sono ammesse densità fondiaria superiori alle seguenti: - 2 mq/mq per i Comuni superiori ai 200 mila abitanti; - 1,70 mq/mq per i Comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti; - 1,42 mq/mq per i Comuni al di sotto dei 50 mila abitanti. L'altezza massima per gli interventi di sostituzione edilizia non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salva la possibilità di fissare nel PUC con riferimento a gruppi di edifici altezze diverse, purché le relative previsioni abbiano contenuto planovolumetrico e di dettaglio, equivalenti a prescrizioni progettuali contenute nei P.U.O., contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa e che risultino idonee a garantire equilibrati esiti urbanistici e paesaggistici, fermi restando i limiti di densità fondiaria sopra indicati.
- c) per gli Ambiti di conservazione di territori di produzione agricola e gli Ambiti di conservazione di territori di presidio ambientale: per gli interventi ammessi dal P.U.C. si applicano i limiti di densità edilizia e di altezza indicati nella precedente lettera a);
- d) per gli Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani, tessuti edificati con caratteri eterogenei e per Ambiti di riqualificazione del territorio demaniale costiero: è demandata alla normativa del P.U.C. l'individuazione dell'entità dell'incremento volumetrico per gli interventi comportanti ampliamento degli edifici esistenti all'esterno della sagoma originaria entro i limiti previsti dalla normativa vigente, mentre ove siano ammessi gli interventi di sostituzione edilizia (intervento a livello di singolo edificio) e la costruzione di nuovi edifici, non sono ammesse densità fondiaria superiori alle seguenti: - 2 mq/mq per i Comuni superiori ai 200 mila abitanti; - 1,70 mq/mq per i Comuni tra 200 mila e 50 mila abitanti; - 1,42 mq/mq per i Comuni al di sotto dei 50 mila abitanti. L'altezza massima per gli interventi di sostituzione edilizia non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, salva la possibilità di fissare nel PUC con riferimento a gruppi di edifici altezze diverse purché le relative previsioni abbiano contenuto planovolumetrico e di dettaglio, equivalenti a prescrizioni progettuali contenute nei P.U.O., contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa e che risultino idonee a garantire equilibrati esiti urbanistici e paesaggistici, fermi restando i limiti di densità fondiaria sopra indicati.
- e) per gli Ambiti di riqualificazione di tessuti urbani e tessuti edificati soggetti a rischio ambientale: è demandata al PUC la definizione della disciplina relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente esposto a rischio ambientale in ragione della tipologia di tale rischio, entro i limiti previsti dalla normativa vigente; analogamente le possibilità di nuova costruzione sono subordinate ai limiti imposti dalle condizioni di rischio cui l'ambito è soggetto. In ogni caso laddove sia ammessa la nuova costruzione, anche per sostituzione edilizia, valgono i limiti di densità edilizia di cui alla precedente lett. d);
- f) per gli Ambiti di riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati e per Ambiti di riqualificazione del territorio demaniale costiero, nei quali sia prevalente la funzione produttiva: la densità edilizia per le nuove costruzioni è stabilita dal P.U.C. e l'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza media ponderale degli edifici presenti nell'ambito, fatta salva la previsione di altezze maggiori individuate dal P.U.C. in funzione del tipo di attività produttiva svolta.
- g) per gli Ambiti di riqualificazione di tessuti produttivi soggetti a rischio ambientale: valgono le stesse indicazioni espresse alla precedente lett. e);
- h) per gli Ambiti di riqualificazione di territori di produzione agricola: la densità edilizia per le nuove costruzioni funzionali alle attività agricole è stabilita dal P.U.C. in rapporto all'estensione delle aziende agricole e della tipologia colturale. L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza media ponderale degli edifici presenti nell'ambito, con esclusione dei manufatti per le attività di produzione agricola, la cui altezza è stabilita dal P.U.C.;
- i) per gli Ambiti di riqualificazione di territori di presidio ambientale: la densità massima fondiaria per nuova edificazione non può superare complessivamente 0,01 mq/mq; l'altezza massima degli edifici è stabilita dal P.U.C. in coerenza con le tipologie edilizie presenti;
- j) per gli Ambiti di completamento di tessuti urbani e produttivi urbani: la densità edilizia non può superare l'I.U.I. medio esistente nell'ambito per le funzioni residenziali, mentre per le funzioni produttive è stabilita dal P.U.C. Ove si tratti di Ambiti contigui o in diretto rapporto visuale con gli Ambiti di cui alla precedenti lettere a) e b) le altezze massime dei nuovi edifici, anche derivanti da interventi di sostituzione edilizia, non possono superare quelle delle relative ai ridetti Ambiti a) e b);
- k) per gli Ambiti di completamento di altri tessuti edificati: valgono i limiti di densità edilizia e di altezza previsti nella precedente lettera h);
- l) per i Distretti di trasformazione urbanistica di contesti urbani, tessuti edificati e per infrastrutture e servizi: la densità edilizia e l'altezza massima degli edifici sono stabilite dal P.U.C. in funzione degli obiettivi della trasformazione; ove si tratti di Distretti di Trasformazione contigui o in diretto rapporto visuale con gli Ambiti di cui alle precedenti lettera a) e b) le altezze massime dei nuovi edifici, anche derivanti da interventi di sostituzione edilizia, non possono superare quelle relative ai ridetti Ambiti a) e b);
- m) per i Territori prativi, boschivi e naturali: per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti il P.U.C. stabilisce l'entità dell'incremento volumetrico entro i limiti previsti dalla normativa vigente; per la realizzazione di nuove costruzioni funzionali allo svolgimento di attività agro-silvo-pastorale o finalizzati alla fruizione pubblica delle risorse, la densità è stabilita dal P.U.C. fatta eccezione per le costruzioni ad uso residenziale funzionali allo



svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali la cui densità fondiaria non può superare 0.01 mq/mq. L'altezza massima degli edifici è stabilita dal P.U.C. in relazione ai limiti di distanza tra costruzioni di cui al successivo art. 11. n) per il Sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico: la densità edilizia e l'altezza massima delle costruzioni sono determinati dal P.U.C. sulla base dei relativi fabbisogni.

2. Relativamente ai limiti di altezza fra le costruzioni, il P.U.C., in alternativa al recepimento dei rispettivi limiti come dianzi stabiliti, può individuare limiti di altezza inferiori a condizione che la disciplina urbanistico-edilizia negli Ambiti o parti di Ambiti appositamente individuati a questi fini, sia corredata da previsioni a contenuto planovolumetrico e di dettaglio equivalenti a prescrizioni progettuali, aventi ad oggetto una pluralità di immobili e contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa. Per gli interventi urbanistico-edilizi che siano assoggettati dal P.U.C. a P.U.O., in assenza di indicazioni planovolumetriche e di dettaglio con valore prescrittivo contenute nel P.U.C. come dianzi indicato, è possibile in sede di P.U.O. la fissazione di altezze minime inferiori a quelle previste dal P.U.C. e a quelle stabilite dal citato art. 9 del D.M. n. 1444/1968, in applicazione dell'art. 53, comma 1, lettera d-bis), della L.R. n. 36/1997 e successive modifiche e integrazioni.

**Articolo 11-Limiti di distanza tra costruzioni**

1. Il P.U.C., in relazione alle diverse tipologie di Ambiti, Distretti e Territori di cui all'art. 4 del presente Regolamento, prevede i limiti di distanza tra le costruzioni in conformità alle disposizioni del codice civile e dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, nonché nel rispetto dei vincoli di interesse culturale e paesaggistico.

A tale fine si specifica che:

a) negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, purché non comportanti sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente, nonché negli interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione, da realizzare in qualunque tipo di Ambito, Distretto e Territori, la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale, se ricadenti in ambiti di conservazione di valore storico, artistico o di particolare pregio ambientale;

b) negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10, salva la possibilità di fissare nel PUC con riferimento a gruppi di edifici distanze inferiori purché le relative previsioni abbiano contenuto di indicazioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio, equivalenti alle prescrizioni progettuali contenute nei P.U.O., contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa e che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto, sulla base di apposite analisi a corredo del P.U.C.;

c) negli Ambiti di completamento e nei Distretti, corrispondenti alla zona C del D.M. n. 1444/1968, come indicato nella Tabella al precedente art. 4, nei casi di interventi di nuova edificazione individuati nella precedente lettera b), la distanza minima di 10 metri ivi indicata è incrementata in modo da essere pari all'altezza del fabbricato più alto frontistante e tale parametro si applica ove gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a metri 12;

d) negli Ambiti di completamento e nei Distretti, corrispondenti alla zona C del D.M. n. 1444/1968, come indicato nella Tabella al precedente art. 4, la distanza minima di cui alla precedente lettera c) ove tra i fabbricati siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) è incrementata e deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- m 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.

Qualora la distanza tra fabbricati con interposte strade come sopra computata risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto la distanza stessa è maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza medesima.

2. Le disposizioni di cui al comma 1, lettere b) e c) si applicano anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano.

3. Relativamente ai limiti di distanza fra le costruzioni, il P.U.C., in alternativa al recepimento dei rispettivi limiti stabiliti nella sopra richiamata disciplina statale in materia, può individuare limiti di distanza inferiori a condizione che la disciplina urbanistico-edilizia negli Ambiti o parti di Ambiti appositamente individuati a questi fini, sia corredata da previsioni a contenuto planovolumetrico e di dettaglio equivalenti a prescrizioni progettuali, aventi ad oggetto una pluralità di immobili e contrassegnate da efficacia vincolante in sede attuativa. Per gli interventi urbanistico-edilizi che siano assoggettati dal P.U.C. a P.U.O., in assenza di indicazioni planovolumetriche e di dettaglio con valore prescrittivo contenute nel P.U.C. come dianzi indicato, è possibile in sede di P.U.O. la fissazione di distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti inferiori a quelle previste dal P.U.C. e a quelle stabilite dal citato art. 9 del D.M. n. 1444/1968, in applicazione dell'art. 53, comma 1, lettera d-bis), della L.R. n. 36/1997 e successive modifiche e integrazioni.

**Articolo 12 -Limiti di distanza delle costruzioni dalle strade.**

1. Il P.U.C. nel rispetto della normativa statale in materia di distanza dalle strade di cui al decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori dei centri abitati di cui all'art. 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765) ed al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo

codice della Strada) e successive modifiche e integrazioni e relativo Regolamento di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495) prevede:

a) le distanze minime dalle strade pubbliche da osservarsi all'interno dei centri abitati nonché al di fuori dei centri abitati ma all'interno delle aree previste come edificabili o trasformabili dal P.U.C. mediante titolo edilizio diretto negli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione conseguenti a demolizioni integrali o di ampliamento fronteggianti le strade;

b) le distanze massime dalle strade pubbliche negli interventi di nuova costruzione e di sostituzione edilizia ammessi negli Ambiti di riqualificazione di presidio ambientale e nei Territori Prativi, Boschivi e Naturali nel rispetto del criterio-guida della minima incidenza delle opere di infrastrutturazione del territorio a valenza agro-silvo-pastorale.

2. Per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione conseguenti a demolizioni integrali o di ampliamento fronteggianti le strade da realizzare al di fuori dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.U.C. le distanze minime restano quelle stabilite dal D.M. n. 1404/1968 ai sensi dell'art. 234, comma 5, del D.lgs. n. 285/1992 e successive modifiche e integrazioni fino alla classificazione delle strade di cui all'art. 2, comma 2, del medesimo decreto legislativo da parte del Ministero delle Infrastrutture.



**Lombardia**  
**LR 12/2005 "Legge per il governo del territorio."**

**Articolo 103- Disapplicazione di norme statali**

(omissis..)

1-bis. Ai fini dell'adeguamento, ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, degli strumenti urbanistici vigenti, non si applicano le disposizioni 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 dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario.

1-ter. Ferme restando le distanze minime di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile, fuori dai centri storici e dai nuclei di antica formazione la distanza minima tra pareti finestrate, di cui al comma 1-bis, è derogabile per lo stretto necessario alla realizzazione di sistemi elevatori a pertinenza di fabbricati esistenti che non assolvano al requisito di accessibilità ai vari livelli di piano.



**Marche**  
**LR 33/2014 "Assestamento del bilancio 2014."**

**Articolo 35-Attuazione dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001**

1. In attuazione 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) negli edifici esistenti possono essere realizzati, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali ad un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali, interventi edilizi in deroga ai limiti di cui all'articolo 9 del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile o della disciplina di tutela degli edifici di valore storico, architettonico e culturale.



**Piemonte**  
**LR 16/2018 "Misure per il riuso, la riqualificazione dell'edificato e la rigenerazione urbana."**

**Art. 5 - "Ulteriori specificazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia"**

(omissis..)

9. Gli interventi di cui ai commi precedenti possono superare i parametri edilizi e urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e possono:

- a) comportare l'incremento o il decremento del numero di unità immobiliari sottoposte a ristrutturazione edilizia;
- b) superare le densità fondiari stabilite dall'articolo 7 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 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 dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765);
- c) superare l'altezza massima consentita dagli strumenti urbanistici fino alla quantità necessaria per sopraelevare il fabbricato di un piano.

10. Il lotto di intervento può anche derivare da operazioni di ricomposizione fondiaria che devono comunque comprendere il lotto originario e che possono comprendere particelle ad esso adiacenti. È comunque fatto salvo il disposto dell'articolo 3, comma 3, lettera d).

11. Per gli interventi che prevedano la demolizione e ricostruzione di edifici, trova applicazione quanto previsto all'articolo 2-bis, comma 1-ter, del D.P.R. 380/2001 per quanto attiene alle deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati. Il ricorso a piani di recupero e di riqualificazione particolareggiati, di competenza comunale, è necessario solo nei casi in cui il mantenimento di distanze inferiori a quelle di cui al decreto ministeriale 1444/1968 avviene in zone omogenee di tipo A o in zone a queste assimilabili dai piani urbanistici comunali, fatte salve le diverse previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti. I suddetti piani sono quelli previsti all'articolo 32, comma 2, della L.R. 56/1977; ove possibile, trova applicazione l'articolo 28-bis del D.P.R. 380/2001.

(omissis..)



**Puglia**  
**LR 36/2023 "Disciplina regionale degli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e disposizioni diverse."**

**Art. 3- Condizioni per la realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia.**

1. La realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia previsti dalla presente legge, anche in assenza degli incentivi di cui all'articolo 2, è in ogni caso subordinata al rispetto dei limiti di densità edilizia previsti nell'articolo 7 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i 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) e della disciplina di tutela paesaggistica dettata dal PPTR, all'acquisizione di autorizzazioni, pareri, nulla osta o altri atti di assenso previsti per legge da parte degli enti e delle autorità competenti, nonché all'osservanza delle seguenti ulteriori specifiche condizioni, il Comune può derogare ai limiti di cui all'articolo 7 del D.M. 1444/1968 nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001.

(omissis..)



**Sicilia**

**LR 16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380."**

**Art. 18-Deroga ai limiti di distanza tra fabbricati.**

1. In attuazione dell'articolo 2-bis, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1, nel caso di gruppi di edifici esistenti che formino oggetto di piani attuativi di qualificazione del patrimonio edilizio esistente, di riqualificazione urbana, di recupero funzionale, di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, ovvero di ogni altra trasformazione espressamente qualificata di interesse pubblico dalla disciplina statale e regionale vigente, nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione con incremento di volume all'interno dell'area di sedime ovvero con uno scostamento rispetto all'area occupata in precedenza che aumenti la originaria distanza tra gli edifici antistanti, è possibile derogare ai limiti di distanza tra fabbricati, di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza.

2. Per gli interventi di cui al comma 1 e per gli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione con incremento di volume, sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.



**Toscana**  
**LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio"**

**Art. 140- Deroghe al D.M. 1444/1968.**

1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere h) ed l), relativi ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, 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, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a 10 metri, purché non inferiore a quella preesistente. Alle medesime condizioni, eventuali incentivi volumetrici previsti dalla normativa vigente o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica aventi espressamente natura premiale per interventi di riqualificazione 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.

1-bis. Nelle zone omogenee A di cui al D.M. 1444/1968 o ad esse assimilate dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica, gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia eseguiti in deroga ai limiti di distanza, di cui al comma 1, sono consentiti esclusivamente nell'ambito di piani di recupero del patrimonio edilizio, di programmi complessi di riqualificazione insediativa o di altri piani attuativi comunque denominati, fatti salvi le previsioni degli strumenti di pianificazione territoriale, paesaggistica e urbanistica vigenti e i pareri degli enti preposti alla tutela.

2. Limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi di cui al titolo V, capo II, o del piano di intervento di cui all'articolo 126:

- a) sono ammesse distanze inferiori tra fabbricati nel caso di cui all'articolo 9, ultimo periodo del D.M. 1444/1968;
- b) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettere f), h) ed l), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

3. Nei piani attuativi di cui al comma 2, o nel piano di intervento di cui all'articolo 126, le disposizioni di cui al comma 1 sono applicabili anche nei confronti di edifici posti all'esterno del perimetro del piano attuativo o del piano di intervento, e agli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'articolo 134, comma 1, lettera f).

4. I comuni possono prevedere nei loro strumenti urbanistici, anche attuativi, la facoltà di realizzare ampliamenti degli edifici o degli stabilimenti produttivi esistenti, in deroga alle distanze previste dal D.M. 1444/1968, a condizione che sia garantito il rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, oltre alla minima dotazione degli standard.

5. La realizzazione di gruppi di edifici produttivi in deroga alle distanze di cui al D.M. 1444/1968, è comunque ammessa se gli edifici formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

6. I comuni, ai sensi dell'articolo 97, possono motivatamente riconoscere che gli interventi di cui ai commi 4 e 5, in quanto finalizzati al mantenimento delle attività produttive ed al mantenimento od incremento dell'occupazione, rientrano tra quelli attinenti all'interesse pubblico





**Umbria**

**LR 1/2015 "Testo Unico governo del territorio e materie correlate"**  
**Reg. reg. 2/2015 "Norme regolamentari attuative della LR 1/2015"**

**Art.243 Lr 1/2015-Ambito di applicazione**

1.La disciplina concernente le distanze, ferme restando le disposizioni del codice civile e integrative dello stesso, da prevedere nell'ambito degli strumenti urbanistici attuativi, in modo da garantire un corretto assetto urbanistico complessivo e unitario degli interventi, le dotazioni territoriali e funzionali minime, nonché quella relativa alle situazioni insediative del PRG, di cui alle norme regolamentari Titolo I, Capo I, Sezione V e al Titolo II, Capo I, Sezioni II, III e IV, sostituisce quella 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 dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765), in materia, rispettivamente, di distanze, di standard e di zone territoriali omogenee, anche ai sensi dell'articolo 2-bis del D.P.R. 380/2001.

(omissis..)

3. Tutte le normative che fanno rinvio o riferimento alle zone omogenee ed agli standard urbanistici di cui al decreto del Ministero dei lavori pubblici 1444/1968 devono intendersi riferite alle corrispondenti situazioni insediative e dotazioni territoriali e funzionali di cui alle norme regolamentari Titolo II, Capo I, Sezioni II, III e IV.

(omissis..)

**Art. 23 Reg. reg. 2/2015**

1. Per distanza tra edifici deve intendersi il minor segmento orizzontale congiungente le pareti fronteggianti in senso orizzontale. La distanza si applica quando le pareti sono fronteggianti per oltre metri lineari 1.
2. Negli interventi di cui all'articolo 7, comma 1, lettere b), c) e d) del TU le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.
3. Negli insediamenti che rivestono valore storico-culturale di cui all'articolo 92, per gli interventi consentiti le distanze tra gli edifici rispettano le disposizioni del codice civile.
4. Per tutti gli altri interventi edilizi diversi da quelli indicati ai commi 2 e 3, fatto salvo quanto previsto all'articolo 17, comma 5, sono prescritte distanze minime tra edifici, con l'esclusione di muri di contenimento del terreno e di delimitazione del confine di proprietà, come di seguito indicati:
  - a) nelle zone agricole e negli insediamenti residenziali esistenti di cui all'articolo 94, metri lineari 10 tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
  - b) negli insediamenti di cui agli articoli 91, 95, 96 e 97, la misura non inferiore all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a metri lineari 10, tra pareti di edifici finestrate o non finestrate o porticate;
  - c) nei casi di sopraelevazione di edifici esistenti, le distanze possono essere inferiori a metri lineari 10, purché non risultino inferiori all'altezza dell'edificio più alto;
  - d) nei casi di edifici pertinenziali della stessa proprietà dell'edificio principale, non sono previste distanze minime;
  - e) tra edifici fuori terra di proprietà diversa aventi altezza non superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 6. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b);
  - e-bis) tra edifici fuori terra di proprietà diversa, di cui uno avente altezza non superiore a metri lineari 2,40 e l'altro avente altezza superiore a metri lineari 2,40, la misura di metri lineari 8. Dalle pareti di tali edifici non si applicano le disposizioni di cui alle lettere a) e b).
5. Il regolamento comunale per l'attività edilizia stabilisce le distanze minime tra gli edifici residenziali o per servizi rispetto a edifici, strutture o infrastrutture che hanno rilevanza sotto il profilo del rischio ambientale, igienico sanitario e della sicurezza.
6. La distanza minima tra muri di contenimento del terreno anche a sostegno di terrapieni artificiali, rispetto a pareti di edifici di proprietà diversa non può essere inferiore all'altezza del muro di sostegno stesso, qualora questo superi metri lineari 2.
7. È fatto salvo quanto previsto dall'articolo 159, comma 2 del TU, in materia di interventi edilizi di prevenzione sismica. Ai fini della distanza tra edifici esistenti non si computano gli extra - spessori murari finalizzati al comfort ambientale e al risparmio energetico necessari alla realizzazione di rivestimenti termici esterni nei limiti di spessore

di centimetri 10, fatte salve le disposizioni di cui all'articolo 14 comma 7 del D.Lgs. 102/2014 e di cui all'articolo 119 comma 3 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 "Misure urgenti in materia di salute, sostegno al lavoro e all'economia, nonché di politiche sociali connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19.

8. Per le opere pertinenziali di cui agli articoli 17, comma 3, lettera b), punto 2), 21, comma 3, con esclusione delle lettere f) e g) e comma 4, con esclusione delle lettere b), c), e), i) ed l), nonché per le opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche, si applicano le disposizioni del codice civile.

9. I manufatti quali tettoie, pergole e gazebo relativi ad attività di servizi, adibiti alla somministrazione di cibi e bevande, all'interno dei centri abitati, rispettano le distanze del codice civile.



**Veneto**

**LR 4/2015 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali"**

**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 di 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.

N.B. La Corte costituzionale, con sentenza 7 - 24 febbraio 2017, n. ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della lettera a) del comma 1, limitatamente al riferimento alla lettera «b)» dell'art. 17, comma 3, della legge regionale n. 11 del 2004 e alle parole «e degli ambiti degli interventi disciplinati puntualmente».



**Trentino Alto-Adige**  
**D.P.R. 22-3-1974 n. 381 "Norme di attuazione dello statuto speciale per la regione Trentino-Alto Adige in materia di urbanistica ed opere pubbliche."**

**21.**

(omissis..)

In attuazione della competenza esclusiva in materia di urbanistica attribuita alle Province Autonome di Trento e di Bolzano dall'articolo 8, n. 5, dello Statuto di autonomia, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 31 agosto 1972, n. 670, e con l'osservanza dei limiti di cui agli articoli 4 e 8 dello Statuto stesso, le Province di Trento e di Bolzano disciplinano la materia inerente la definizione degli standard urbanistici per i rispettivi territori.

(omissis..)