



## Commento al DM 1444/68

Si tratta di fondamentali applicazioni nell'ambito di tutti i più importanti strumenti urbanistici come i piani regolatori, piani particolareggiati, nuovi regolamenti edilizi con annesso programma di fabbricazione, lottizzazioni convenzionate. Quindi delle importanti disposizioni per dotazioni quantitative che investono tutto il territorio nazionale.

Il decreto organizza in modo uniforme il nostro territorio attribuendo ad ogni zona, con le sue caratteristiche morfologiche, un profilo ben preciso che lo rende classificabile. Con una destinazione d'uso evidenziata per tutte le parti del territorio e con quelle particolari dotazioni che danno omogeneità al progetto urbanistico.

Assicura quindi una dotazione minima per ogni abitante insediato o da insediare da prevedere in funzione di servizi di vario tipo; verde, parcheggi, scuole, attrezzature.

Questa quantità è in funzione di più variabili quindi va letta non in senso assoluto ma circostanziato.

Infatti se si legge l'articolo successivo alla dotazione dello standard si vedrà che ad esempio in zona "C" se un comune non supera la soglia di 10.000 abitanti la quantità da assicurare è minore, cioè di 12 mq abitante. Il concetto è evidente, le variabili sono in funzione del numero degli abitanti e della zona in cui operiamo gli standard, da qui si capisce che la loro applicazione è ponderata e articolata per zone territoriali omogenee.

Altro punto nevralgico del decreto sono i limiti di densità fondiaria che vanno letti per differenti zone, dalle limitazioni delle zone A alle quantità subordinate al numero degli abitanti delle zone B.

Lo stesso modo di operare vale anche per i limiti di altezze tra edifici vengono prestabilite delle applicazioni che dovranno essere rispettate per ogni differente zona. Con questo concetto si vuole mantenere un certo rispetto per il preesistente e generare una certa continuità nell'aggregato urbano che manterrà una sua fisionomia volumetrica e di skyline.

Nelle zone del centro storico ovviamente si fa particolare attenzione ai distacchi tra gli edifici subordinando il limite alle preesistenze con valore storico e artistico prevalente. Quindi le distanze non possono essere inferiori alle distanze tra edifici preesistenti. In altre zone invece si accetta una distanza minima di 10 m, perché si parla di edifici nuovi, o al limite nelle zone C si scende al rispetto dettato dall'edificio più alto della zona.

Ma una recente disposizione (Cons. Stato, sez. IV, n. 3093 del 23 giugno 2017) ha rivisto la disposizione contenuta nell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 che ha **carattere inderogabile** poiché si tratta di norma imperativa, la quale predetermina in forma generica le distanze tra le costruzioni, considerando le esigenze della collettività connesse ai bisogni igienico sanitari; tali distanze sono coerenti con il raggiungimento

## **ORIENTA** Edizioni | Libreria

di Spazioerre di G. Romano

Via P. Stanislao Mancini, 5 – 00196 Roma

[sdfarchitetti@yahoo.it](mailto:sdfarchitetti@yahoo.it) – [www.esamedistatoarchitetti.com](http://www.esamedistatoarchitetti.com)

T. 06.36003431

**dell'interesse pubblico** e non con la tutela del diritto dominicale dei proprietari degli immobili limitrofi alla nuova costruzione, tutela che è invece assicurata dalla disciplina predisposta, anche in tema di distanze, dal codice civile.

La sentenza quindi imposta **nuovi criteri** di interpretazione dell'articolo citato, osservando che il limite dei 10 metri riguarda la nuova pianificazione del territorio e quindi i nuovi edifici, e cioè gli edifici o parti di essi (es. sopraelevazioni) costruiti per la prima volta.

Mentre nel caso di edifici con presenza di strade interposte si è trovato un distacco da aggiungersi in base alla grandezza della strada, cioè una quantità che va dai 5 m ai 10 m da aggiungersi alla larghezza della sede stradale.

Il decreto si dimostra esaustivo per come è stato impostato nel suo livello nazionale gestendo sia la dotazione a livello residenziale con i suoi 25 mq procapite che con quello produttivo e per spazi riservati alle attività collettive e altro con 18 mq.

Ma è chiaro che la sua più efficace interpretazione verrà fatta in base alle soglie funzionali abitanti e quindi da comune a comune, garantendo per comuni di grandi dimensioni maggiori diversificazioni funzionali caratterizzate dalla variazione dei tessuti territoriali.

Roma è un esempio calzante per questo caso infatti all'articolo 8 troviamo già i suoi 22 mq abitante con l'attenzione di specificare la particolarità della dotazione dei parcheggi (dotazione minima) parcheggi pubblici. Utilizzando dei connotati specifici per le varie localizzazioni come la città storica e la città consolidata se si opera al loro interno o direttamente all'esterno, si dovrà assicurare dei minimi per alcune specifiche attività non residenziali.

Qui ci troviamo in una situazione complessa che dovrà inserirsi nei vari ambiti delle componenti del sistema insediativo e le sue modalità di intervento.