

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Via Guido Monaco, 16 - 52100 Arezzo - Italia

AVV. GIAMPIERO PINO  
Revisore Contabile  
Socio AGI - Avvocati Giuslavoristi Italiani  
e-mail: giampiero.pino@studiolegalepino.it  
pec: avvgiampieropino@cnfpec.it

AVV. PAOLO ROMAGNOLI  
e-mail: paolo.romagnoli@studiolegalepino.it  
pec: avvromagnolipaolo@cnfpec.it

AVV. NELLINA PITTO  
e-mail: nellina.pitto@studiolegalepino.it  
pec: avvnellinapitto@cnfpec.it

CONS.LAV. ALESSANDRA SCORTECCI  
Responsabile Qualita'  
e-mail: alessandra.scortecci@studiolegalepino.it  
pec: alessandra.scortecci.consulentilavoro@postecert.it

AVV. ELEONORA LEPRI  
e-mail: eleonora.lepri@studiolegalepino.it  
pec: avveleonoralepri@cnfpec.it

AVV. NICCOLO' PINO  
e-mail: niccolo.pino@studiolegalepino.it  
pec: niccolopino@puntopec.it

DOTT.SSA CHIARA CAPPELLETTI  
e-mail: chiara.cappelletti@studiolegalepino.it

DOTT. ALESSIO PASQUETTI  
e-mail: alessio.pasquetti@studiolegalepino.it

DOTT. MARCO TEONI  
e-mail: marco.teoni@studiolegalepino.it

Arezzo, 7.10.2015

## **OGGETTO: DEROGHE ALLE DISTANZE TRA COSTRUZIONI- ART.140 L.R. 65/2014**

Come è noto con la riforma del governo del territorio della Toscana, di cui alla L.R. 65/2014 sono state introdotte rilevanti novità in materia di urbanistica, pianificazione territoriale ed edilizia privata.

Si segnala l'art.140 intitolato "deroghe al d.m. 1444/1968" che prevede casi specifici in cui sarà possibile procedere alla ricostruzione di edifici mantenendo una distanza inferiore a dieci metri, prescritta dal citato d.m. 1444.

Si rammenta che in base all'art.9 del d.m. 1444/1968 per i nuovi edifici posti in zone diverse dalla A (centri storici) è prescritta una distanza minima assoluta e perentoria di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale distacco è sempre stato definito inderogabile dalla giurisprudenza ( Consiglio di Stato sez. IV 14.4.2014 n.1818). Solo in casi tassativi detto art.9 ammette distanze inferiori, come nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Oggi, invece, l'art.140 L.R. 65/2014 prevede ulteriori possibilità di deroghe, introducibili tramite i nuovi strumenti di governo del territorio. Tale articolo stabilisce infatti: <<limitatamente ai casi previsti e disciplinati dal piano operativo, negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'art.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, l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore a dieci metri purchè non inferiore a quella preesistente>>.

Ulteriori deroghe sono previste nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi o del piano di intervento( commi 2 e 3) e per ampliamenti di edifici o stabilimenti produttivi esistenti (comma 4 e 5) e al comma 7 è altresì previsto che, con un regolamento attuativo, la Regione disciplinerà fattispecie di intervento, diverse da quelle citate nel comma 1, per le quali saranno ammesse deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati.

# STUDIO LEGALE PINO E ASSOCIATI

Tale norma costituisce un'importante novità e dovrebbe agevolare gli interventi di demolizione e di ricostruzione o di sostituzione edilizia in quanto sarà possibile demolire manufatti e ricostruirli ad una distanza inferiore a ml 10, pur mantenendo quella precedente.

Detta disposizione è peraltro in linea con il T.U. per l'edilizia (D.P.R. n.380/2001), al quale, a seguito della modifica del 2013, è stato aggiunto l'art.2 bis "deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati" con il quale si prevede la facoltà delle Regioni e Province autonome di introdurre, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al d.m. 1444/1968.

A disposizione per chiarimenti.

Cordiali saluti

Avv. Nellina Pitto

Avv. Giampiero Pino