



Prot. n. 85794
del 10/02/2009

OGGETTO: Regolamento Edilizio Tipo - Richiesta parere su art. 13, lettera o) “Distacco tra gli edifici (DF)”.

Il Comune chiede un parere sulla “applicazione dell’art. 13 lettera o) del Regolamento Edilizio Comunale adeguato a quello tipo regionale”, in relazione al “caso di due edifici che in planimetria possono definirsi prospicienti, in quanto le due pareti che si prospettano ricadono nell’ambito della definizione di cui alla lett. o) dell’art. 13 (angolo di 70° formato dal prolungamento delle pareti stesse..), ma posti a quote altimetriche diverse” e in modo che “la parete del fabbricato “B” è posta a valle rispetto a quella del fabbricato “A”, in posizione tale da non emergere oltre la linea di terra dell’edificio “A”.

Precisa che il “Comune ritiene che tali edifici non debbano essere considerati prospicienti e, quindi, non sottoposti al rispetto della distanza tra fabbricati di ml. 10,00”.

Questo Servizio ritiene che la conclusione cui è giunto **il Comune** sia corretta.

Infatti in base a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Tipo della Regione (vedi gli artt. 13, lett. o) e 61, commi 2 e 3) - al quale risulta essersi adeguato il Regolamento edilizio **del Comune** (vedi l’art. 103 del medesimo Regolamento edilizio tipo) - le pareti di due edifici possono considerarsi “antistanti” quando sono poste l’una di fronte all’altra e “prospicienti” quando si trovano nella posizione prevista dal secondo comma dell’art. 13, lett. o), ma a condizione che siano costruite allo stesso livello del terreno e, se costruite a diversi livelli, siano poste in modo tale che l’una possa limitare o impedire il libero passaggio della luce e della aria verso l’altra.

A tal proposito la Corte di Cassazione (sez. II, 26/5/1995 n. 5892, in Giust. Civ. Mass. 1995, 1086) ha statuito che “la disciplina sulla distanza tra le costruzioni, considerata la sua finalità, trova applicazione anche quando gli edifici, sorgenti su lati opposti rispetto alla linea di confine, si fronteggiano in minima parte, nel senso che le due rispettive facciate, avanzando idealmente in linea retta, si incontrano almeno in un punto”.

Quanto sopra non si verifica, né può verificarsi, quando due edifici sono costruiti a diversi livelli di altezza e in modo che la parte dell’uno non emerge oltre la linea di terra dell’altro, come dal quesito risulta avvenire nel caso di specie.