



Prot. n. 652340
del 14 ottobre 2010

OGGETTO: Applicazione della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22 - Limiti di distanza tra i fabbricati in zona residenziale ai sensi del D.M. n. 1444/1968 - Distanza tra pareti finestrate

Il Comune fa presente che "La Legge Regionale n. 22 in data 8/10/2009 prevede all'art. 4 comma 1, la possibilità per le Amministrazioni Comunali di individuare ulteriori parametri urbanistico-edilizi derogabili", restando "comunque fermi i limiti inderogabili di altezza e distanza tra i fabbricati stabiliti dal D.M. 1444/1968", e che **il Comune** "con Deliberazione Consiglio Comunale n. 43 in data 26/11/2009 ha determinato ai sensi dell'art. 4 comma 1 della L.R. n. 22/09 la deroga a tutti i parametri urbanistici dei regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici generali ed attuativi comunali, nonché dei piani provinciali e regionali", fatti salvi i diritti dei terzi.

Rileva che, per quanto concerne la distanza tra i fabbricati, vi è differenza fra quanto stabilito dall'art. 9, comma 2, del D.M. n. 1444/1968 e dall'art. 13, comma 1, lett. o) del Regolamento edilizio tipo della Regione, in quanto "mentre nel DM 1444/68 si parla di pareti di edifici antistanti, nel Regolamento Edilizio si parla di distanza tra le pareti antistanti degli edifici, o i corpi di fabbrica degli s tessi misurata nei punti di massima sporgenza".

Chiede pertanto, ai fini dell'applicazione della legge regionale n. 22/2009, se la distanza tra i fabbricati va misurata fra le pareti finestrate o dai corpi di fabbrica esistenti, ad esempio una loggia.

Dato che la legge regionale n. 22/2009 fa espresso riferimento ai limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal DM n. 1444/1968, egli ritiene che l'ampliamento di un edificio tramite la realizzazione di una loggia aperta su tre lati addossata al muro maestro preesistente e posta a meno di 10 metri dalla parete dello edificio antistante possa essere effettuato.

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

La L.R. 8 ottobre 2009, n. 22, all'art. 4, comma 1, stabilisce che gli interventi da essa previsti "sono consentiti, per quanto riguarda le altezze, la densità edilizia, le volumetrie, il numero dei piani e gli altri parametri urbanistico-edilizi individuati dai Comuni con l'atto di cui all'articolo 9, comma 1, in deroga ai regolamenti edilizi e alle previsioni dei piani urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali", precisando che "restano comunque fermi" i "limiti inderogabili di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal d.m. 1444/1968, ivi inclusi quelli stabiliti dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 8, primo comma, numero 4), del decreto ministeriale medesimo".

In proposito l'"Atto di indirizzo" adottato con D.G.R. n. 1991 del 24/11/2009 (in B.U.R. n. 115 del 4/12/2009), dopo aver premesso che "i Comuni entro 45 giorni dall'entrata in vigore della legge debbono individuare ulteriori parametri urbanistico - edilizi oltre a quelli già individuati dalla legge, in quanto molti strumenti urbanistici ne prevedono alcuni (es. rapporti di copertura, rapporti di impermeabilizzazione, etc.) che se non fossero derogabili renderebbero di fatto inapplicabile la legge nella maggior parte dei casi", spiega che "in ogni caso, come espressamente stabilito dalla legge, non potranno essere derogate le distanze tra fabbricati stabilite dal D.M. 1444/68; per quanto riguarda le distanze dai confini non potranno in ogni caso essere pregiudicati eventuali diritti dei terzi, sempre per quanto riguarda le distanze dai confini sono comunque fatte salve eventuali



distanze inferiori previste dagli strumenti urbanistici o dai regolamenti edilizi (es. possibilità di allineamenti a fronti preesistenti, etc.)".

Ai fini dell'applicazione della L.R. n. 22/09 ciò significa che mentre possono essere derogate le disposizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi relative alle distanze tra i fabbricati, rimangono invece inderogabili le disposizioni dettate al riguardo dal D.M. n. 1444/1968.

Si riportano pertanto le massime di alcune sentenze relative all'applicazione delle norme statali sulle distanze tra i fabbricati:

- "Ai fini del calcolo delle distanze fra le costruzioni, non deve tenersi conto di quegli sporti che non siano idonei a determinare intercapedini dannose o pericolose, consistendo in sporgenze di limitata entità, con funzione meramente decorativa, mentre vengono in considerazione le sporgenze costituenti, per i loro caratteri strutturali e funzionali, veri e propri aggetti, implicanti - perciò - un ampliamento dell'edificio in superficie e volume, come - appunto - i balconi formati da solette aggettanti (anche se scoperti) di apprezzabile profondità, ampiezza e consistenza" (Cass., Sez. II, 10/6/1968 n. 5719, in Giust. Civ. Mass. 1998, 1262);
- "Costituiscono corpi di fabbrica computabili nelle distanze fra le costruzioni le sporgenze di particolari proporzioni (come i balconi) costituite da solette aggettanti anche se scoperte, di apprezzabile profondità ed ampiezza" (Cass., Sez. II, 29/3/1999 n. 2000, in Riv. Giur. Edil. 1993, I, 1014);
- "Costituisce costruzione anche un manufatto privo di pareti ma realizzante una determinata volumetria, e pertanto la misura delle distanze legali per verificare se il relativo obbligo è stato rispettato deve essere effettuata assumendo come punto di riferimento la linea esterna della parete ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture portanti più avanzate del manufatto stesso" (Cass., Sez. II, 21/12/1999 n. 14379, in Giust. Civ. Mass. 1999, 2595);
- "In tema di distanze tra edifici, rientrano nella categoria tecnico-giuridica dei semplici sporti, non computabili ai fini delle distanze, soltanto quegli elementi che, come le mensole, le lesene, cornicioni, le canalizzazioni di gronda e simili, hanno funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria, mentre attingono le caratteristiche del corpo di fabbrica, costituente per sua natura parte integrante dell'edificio, le sporgenze di particolari proporzioni atte ad estendere ed ampliare l'edificio stesso di superficie e volume" (Cass. Civ., Sez. II, 12/4/1995 n. 4195, in Giust. Civ. Mass. 1995, 815).