

Distanze tra fabbricati, la distanza di 10 m va considerata tra pareti finestrate



Distanze tra fabbricati, condizione necessaria per applicare l'art. 9 del DM 1444 (10 m) è l'esistenza di due pareti che si contrappongono di cui almeno una finestrata.

Distanze tra fabbricati e DM 1444/1968

Il DM 1444/1968 all'articolo 9 definisce le distanze minime di sicurezza da rispettare in caso di nuova costruzione.

In particolare, le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- **zona A:** per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale
- **nuovi edifici ricadenti in altre zone:** è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 m tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti
- **zona C:** è prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 m

Le **distanze minime** tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

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

Qualora le **distanze tra fabbricati**, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Distanze tra fabbricati e sentenza del 5365/2015 del Consiglio di Stato

Un Comune aveva concesso il permesso di costruire per la realizzazione di un intervento edilizio su due unità immobiliari di loro proprietà. I lavori assentiti prevedevano, tra l'altro, la demolizione di un vano a piano terra, sul cui lastrico solare si apriva una porta-finestra del vicino, e la conseguente ricostruzione del medesimo a una quota più bassa con l'apertura di un accesso a servizio del nuovo appartamento.

Ritenendo il permesso di costruire illegittimo, il vicino (che aveva l'accesso al lastrico con la porta finestra) lo ha impugnato, denunciando tra le altre cose la violazione dell'art. 9 del D.M. n.1444/1968.

Il Tar Puglia ha respinto il ricorso.

Ritenendo la sentenza erronea e ingiusta, il vicino ha presentato ricorso al Consiglio di Stato.

Il CdS chiarisce che, in base ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, condizione indispensabile per potersi applicare il regime della distanza minima pari a 10 metri, è l'esistenza di due pareti che si contrappongono di cui almeno una finestrata.

Questa regola si riferisce esclusivamente a pareti munite di finestre qualificabili come vedute e non ricomprende anche quelle su cui si aprono finestre cosiddette lucifere.

Pertanto, secondo i giudici, poiché la porta finestra non costituisce una veduta, l'invocato art. 9 del D.M. n. 1444/1968, non risulta applicabile al caso di specie.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it".