

## **Attenzione alle distanze tra fabbricati! Ecco come devono essere valutate**

Il Consiglio di Stato torna sul tema delle distanze in edilizia.

Con l'ultima Sentenza 5557 del 22 novembre 2013, il Consiglio di Stato ha ribadito un principio già espresso in giurisprudenza, ossia che la distanza di 10 metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, prevista dall'art. 9 del D.M. 1444/1968, va calcolata con riferimento

- ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano
- a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale

Tale principio, specifica il Consiglio di Stato, vale a prescindere che le pareti siano o meno in posizione parallela.

La Sentenza, nello specifico, ha annullato un Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Monza e accogliendo il ricorso di un privato contro l'impresa edile impegnata nella costruzione di un fabbricato.

I Giudici forniscono, inoltre, la definizione di pareti finestrate, che non sono soltanto le pareti munite di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo.

Infine, i Giudici di Palazzo Spada ribadiscono che le distanze in edilizia si valutano secondo le indicazioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, ossia:

- zone 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;
- zone C): è altresì 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), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- 5 m per lato, per strade di larghezza inferiore a 7 m;
- 7,50 m per lato, per strade di larghezza compresa tra 7 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 appena indicate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.