

SETTORE TECNICO ED INNOVAZIONE
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED ECOLOGIA
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

01/08/2023

DISPOSIZIONE APPLICATIVA

(Relativamente alla verifica della distanza fra pareti finestrate)

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO ED INNOVAZIONE

Richiamate le Disposizioni di attuazione del PGT le quali prescrivono che la verifica dei 10 metri tra pareti finestrate dei fabbricati deve essere rispettata anche qualora una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;

Considerate le seguenti sentenze emesse, di cui si riportano gli estratti, relativamente ai principi di applicabilità della norma sulle distanze inderogabili fra pareti finestrate degli edifici (art. 9 del DM 1444/68) e alle modalità di verifica:

–Le distanze tra fabbricati **non si misurano in modo radiale**, come invece avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare tracciando linee perpendicolari tra gli edifici. Riferimento alla sentenza di **Consiglio di Stato, sez. II, 10/07/2020, n. 4465**.

- qualora la concreta determinazione della distanza tra costruzioni sia riferita all'altezza dei fabbricati, il relativo computo concerne **l'intera estensione, in elevazione, della costruzione**, sì da ricomprendere ogni parte che concorra a realizzare un maggior volume concretamente abitabile ed una conseguente compressione di quei beni (luminosità, salubrità, igiene) che le norme dei regolamenti edilizi intendono tutelare. Riferimento alla sentenza di **Cassazione civile, sez. II, 06/10/2021 n. 27102**.

- il Consiglio di Stato, considerando la "ratio" dell'art. 9 del DM 1444/1968, volto ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario, e, pertanto non eludibile, ha chiarito che "la distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, prevista dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, **va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano e a tutte le pareti finestrate** e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela (così, Consiglio Stato, Sez. IV, 5 dicembre 2005, n. 6909)." (cfr. Cons. Stato 7731/2010).

Riferimento alla sentenza di **TAR Lombardia-Brescia, Sez. II, sentenza 06.04.2021 n. 319**.

–L'art. 9 del D.M. 1444/1968, in materia di distanze tra edifici, fa espresso ed esclusivo riferimento alle **pareti finestrate, dovendosi intendere come tali solo le pareti munite di finestre qualificabili come vedute**, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono mere luci. Riferimento alla sentenza di **TAR, Milano, sez. II, 23/05/2019 n. 1168**

–"la distanza di dieci metri, che deve sussistere tra edifici antistanti si riferisce a tutte le pareti finestrate, **indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o della progettata sopraelevazione**, ovvero ancora che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra. Si rammenta in particolare, a tale proposito che la distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, prevista dall'art. 9, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, **va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano e a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela**."



Riferimento alla sentenza di **Cons. Stato, sez. IV n. 5557/2013** (cfr. Cons. St., sezione IV, sentenza n°1000/2014)

Ciò premesso,

DISPONE CHE

in adesione alle sopra esposte interpretazioni giurisprudenziali nell'esame delle pratiche edilizie si tenga conto di quanto segue:

- Per *parete finestrata* si intendono tutte le pareti munite di aperture verso l'esterno; la definizione non si applica nel caso di presenza di luci (art. 901 del Cod. Civ.) o porte con tamponamento non trasparente.
- La distanza fra pareti finestrate va rispettata anche nel caso in cui solo una delle due pareti sia tale e che queste siano o meno parallele.
- Sono sottoposti all'osservanza della norma anche i sopralzi di modo che se due edifici si fronteggiano a distanza inferiore, la sopraelevazione di uno dei due o di entrambi non può avvenire a filo della parete sottostante, ma deve arretrare sino al raggiungimento della distanza imposta dalla norma.
- L'arretramento di alcuni tratti di pareti non fa venire meno l'unicità del fronte.
- La distanza deve essere computata escludendo gli sporti (balconi, finiture, davanzali, sporti di gronda, etc.) che risultano irrilevanti (<120/140 cm) così come definiti all'art. 8.6 delle Disposizioni comuni del PGT.

**IL DIRIGENTE DEL
SETTORE TECNICO ED INNOVAZIONE**
Arch. Alessandro Duca

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate.

