



29 Novembre 2021
Prot. Gen. 63950/2021

Città di
**CERNUSCO
SUL NAVIGLIO**

Il Sindaco

Al Consigliere Comunale
Sig. *Giordano Marchetti*
VIVERE Cernusco

Oggetto: Risposta a interpellanza ex art.62 del Regolamento del Consiglio comunale – Nuovo Regolamento Edilizio Tipo.

Provincia di Milano
COD. ISTAT 015

Palazzo Comunale
Via Tizzoni, 2

Telefono
02.92.781

Fax
02.92.78.235

C.A.P.
20063

Codice Fiscale e Partita Iva
01217430154

Codice ISTAT
070

Egregio Consigliere,

con riferimento all'interpellanza in oggetto, si comunica quanto segue:

nel territorio comunale, in forza di precedenti strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, sono stati realizzati numerosi manufatti accessori pertinenziali, quali boxes e depositi, sui confini di proprietà purché non eccedenti l'altezza di mt. 2,50;

un'autorimessa costruita sul confine di proprietà rientra nella nozione di costruzione ex art. 873 c.c. e la stessa deve rispettare il limite dei 10 metri in presenza di un'eventuale parete finestrata;

*in materia di costruzioni sul confine il principio ispiratore è quello della **prevenzione temporale**, desumibile dal combinato disposto degli artt. 873, 874, 875 e 877 c.c. in base al quale il proprietario che costruisce per primo determina, in concreto, le distanze da osservare per le altre costruzioni da erigersi sui fondi vicini. (v. in tal senso T.A.R. Basilicata Potenza Sez. I, 05/08/2019, n. 699);*

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

per le distanze fra edifici di cui uno solo con parete finestrata, la giurisprudenza ha più volte avuto modo di precisare che, ai fini dell'operatività della previsione del limite di 10 metri, è sufficiente che sia finestrata anche una sola delle due pareti interessate (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 22 novembre 2013, n. 5557; Cons. Stato, 9 ottobre 2012, n. 5253);

*per le prescrizioni sulle distanze, pur rilevando che la giurisprudenza concorda nell'affermare che la **normativa nazionale prevale sempre su quella locale**, sicché, in tema di distanze tra edifici (o distanze in edilizia), un regolamento comunale non può contrastare con quanto previsto dal D.M. 1444/1968:*





Città di
**CERNUSCO
SUL NAVIGLIO**

Il Sindaco

Provincia di Milano
COD. ISTAT 015

Palazzo Comunale
Via Tizzoni, 2

Telefono
02.92.781

Fax
02.92.78.235

C.A.P.
20063

Codice Fiscale e Partita Iva
01217430154

Codice ISTAT
070

- *"non è consentita l'adozione, da parte degli strumenti urbanistici comunali, di norme contrastanti con quelle di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nel senso che lo stesso, essendo stato emanato su delega dell'art. 41 quinquies, inserito nella L. 17 agosto 1942, n. 1150, dalla L. 6 agosto 1967, art. 17, ha efficacia di legge, sicché le sue disposizioni, in tema di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, cui i Comuni sono tenuti a conformarsi, prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, alle quali si sostituiscono per inserzione automatica, con conseguente loro operatività tra i privati". (Cassazione civ. ordinanza 20548/2017);*

- *"Ai fini dell'applicazione delle norme sulle distanze dettate dall'art. 873 e ss. cod. civ. o dalle disposizioni regolamentari integrative per "costruzione" debba intendersi qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata;*

"La nozione di costruzione, agli effetti dell'art. 873 c.c., è unica e non può subire deroghe, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, da parte della normativa locale di carattere regolamentare, in quanto il rinvio ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore. È da escludere che una disposizione del regolamento edilizio comunale possa far perdere la qualità di costruzione a un determinato manufatto". (Cassazione civ. ordinanza n. 23843/2018);

l'Amministrazione Comunale, nelle more di quanto sopra, valuterà con adeguato supporto giuridico, la possibilità di introdurre una specifica norma regolamentare volta a risolvere le problematiche in argomento e riferite alle distanze legali tra i manufatti edilizi.

A tale proposito, si segnala che è già stata predisposta una disposizione dirigenziale che prevede la possibilità di non computare le distanze tra manufatti edilizi per le così dette sporgenze emergenti fino a 30 cm misurato all'intradosso di manufatti seminterrati.

A disposizione per ogni eventuale chiarimento Le porgo cordiali saluti.



Il Sindaco
Ermanno Zacchetti