

DISTANZE TRA FABBRICATI, SOLO TRA PARETI FINESTRATE VALE LA DISTANZA DI 10 M

Le distanze minime di sicurezza tra fabbricati sono disciplinate dal D.M. n. 1444/1968, all'art. 9, che distingue, in base alla zona urbanistica, le distanze minime che le nuove costruzioni devono rispettare da altri fabbricati. In particolare, per il Centro Storico (Zona A), dove difficilmente si interviene con nuove realizzazioni, prediligendo ristrutturazioni o restauri, la distanza non può essere inferiore a quella preesistente; per le zone di espansione (Zona C), tra le pareti finestrate di due edifici antistanti deve esservi una distanza pari almeno all'altezza dell'edificio più alto (oltre i 12 metri di altezza, la disposizione va rispettata anche nel caso uno solo degli edifici sia finestrato). Per le altre zone urbanistiche, invece, viene stabilito che la distanza debba essere di 10 metri.

Una recente sentenza del Consiglio di Stato (la n. 5365/2015) è intervenuta sul tema, trattando il caso di due vicini in lite per la realizzazione, da parte di uno dei due, di un intervento edilizio che prevedeva la creazione di uno sporto, privo di finestre, per l'ingresso all'unità immobiliare, a 3 metri dalla parete della proprietà dell'altro, dove era collocata una porta finestra. Di fronte alla presunta violazione dei minimi previsti dal D.M. 1444/1968 art. 9, che prevede si debba rispettare la distanza di almeno 10 metri da pareti finestrate, i Giudici hanno invece chiarito che, in base ad un consolidato orientamento giurisprudenziale, condizione indispensabile per potersi applicare tale disposizione è l'esistenza di due pareti che si contrappongono, di cui almeno una finestrata, intesa però come veduta e non come finestra cosiddetta lucifera. Sono escluse, pertanto, le porte finestre, non considerate delle vedute, che legittimano la costruzione a meno di 10 metri dalla parete del vicino, poiché è da intendersi parete non finestrata.

Articolo a cura di:

Paolo Bellini

Presidente Nazionale A.N.A.M.A. – Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari

Strategic Advisor Gabetti Property Solutions S.p.A.

Presidente Sparkasse Immobilien S.r.l.