



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 28444 | DG

Cagliari, 20.07.2016

> COMUNE di SENEGHE
VIA PEC

Oggetto: Parere in merito alla possibilità di realizzare le sopraelevazioni di fabbricati previste nel vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico, in continuità con il filo esterno delle murature del piano sottostante, ma in deroga alle distanze minime previste dall'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 e dall'articolo 873 e seguenti del Codice Civile.

Con propria nota n. 2595 del 22.04.2016 (protocollo RAS n. 16801 del 26.04.2016) il Comune in indirizzo chiede se sia possibile, in applicazione delle previsioni del vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico, la sopraelevazione di fabbricati in continuità con il filo esterno delle murature del piano sottostante, ma in deroga alle distanze minime previste dall'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 e dall'articolo 873 e seguenti del Codice Civile.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni, si rappresenta quanto segue.

Per giurisprudenza consolidata, la disciplina delle distanze soggiace al rispetto delle seguenti regole di carattere generale:

- l'articolo 9 del DM n. 1444 del 1968 sostituisce eventuali disposizioni difformi contenute nelle norme tecniche di attuazione di un piano regolatore; la prescritta distanza di 10 metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, infatti, va rispettata in tutti i casi, trattandosi di norma volta ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario e della sicurezza, per cui il suo disposto non è eludibile in funzione della natura giuridica dell'intercapedine stessa (CdS IV, 09.05.2011 n. 2749; CdS IV, 12.06.2007 n. 3094);
- la prescrizione di cui all'articolo 9 del DM n. 1444 del 1968 relativa alla distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è volta non alla tutela del diritto alla riservatezza, bensì alla salvaguardia di imprescindibili esigenze igienico-sanitarie, ed è, dunque, tassativa ed inderogabile (CdS IV, 12.06.2007 n. 3094; CdS IV, 12.02.2013 n. 844);
- la distanza tra pareti finestrate si applica anche in presenza di una sola parete finestrata (Cassazione



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Civile II, 26.10.2007 n. 22495; TAR Piemonte I, 10.04.2009 n. 987; TAR Veneto II, 16.03.2010 n. 823);

- nell'applicazione della disciplina in materia di distanze di cui all'articolo 9 del DM n. 1444 del 1968, non può dispiegare alcun effetto distintivo la circostanza che si tratti di corpi di uno stesso edificio, ovvero di edifici distinti, né alcuna rilevanza hanno le caratteristiche dello spazio interno (chiosstrina, cortile o pozzo luce), dovendosi, in ogni caso, garantire l'intervallo di sicurezza (CdS IV, 09.05.2011 n. 2749; TAR Lombardia, Brescia I, 08.07.2010 n. 2461);
- la sopraelevazione di fabbricati esistenti, ai fini del calcolo delle distanze, è considerata nuova costruzione e, come tale, deve rispettare le norme sulle distanze (Cassazione Civile II, 15.06.1996 n. 5517; Cassazione Civile II, 07.12.2004 n. 22895; Cassazione Civile II, 12.01.2005 n. 400; TAR Sardegna II, 27.09.2006 n. 2014; TAR Liguria, Genova, 19.12.2006 n. 1711; CdS V, 10.01.2012 n. 53);
- la distanza minima da rispettare tra pareti finestrate prevista dall'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983, per la zona B, ma applicabile in tutte le zone urbanistiche è di 8 metri per i comuni aventi popolazione inferiore a 10'000 abitanti e di 10 metri per i comuni aventi popolazione maggiore di 10'000 abitanti.

Venendo ora alla specifica problematica posta nel quesito e cioè se siano derogabili la distanza di 8/10 metri prevista tra pareti finestrate dal DA n. 2266/U del 1983 (o dal DM n. 1444 del 1968) e/o la distanza di 3 m tra edifici prevista dall'articolo 873 e seguenti del Codice Civile, si rappresenta quanto segue.

Relativamente alla distanza tra pareti finestrate la giurisprudenza, seppure relativamente alle disposizioni contenute nel citato decreto ministeriale, ha statuito che *"La distanza di 10 metri prevista dall'articolo 9 del DM n. 1444 del 1968 non si applica ai centri storici"* (CdS IV, 19.06.2006 n. 3614; CdS IV, 12.07.2002 n. 3929; Cassazione Civile II, 03.02.1999 n. 879). Infatti la *"distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate che i Comuni devono osservare, ai sensi dell'articolo 9, punto 1, del DM n. 1444 del 1968, nella formazione degli strumenti urbanistici, non riguarda il centro storico (zona A), nel quale pertanto i distacchi possono essere diversi e minori, in quanto l'articolo 9 di cui trattasi espressamente esclude l'applicabilità dello stesso nel caso di edifici ricadenti nella cosiddetta Zona A"* (CdS IV, 19.06.2006 n. 3614).

Ancora *"l'articolo 9, comma 1, numero 2, del DM n. 1444 del 1968 (...) in base al quale la distanza tra pareti finestrate di edifici frontisti non deve essere inferiore a 10 metri, si riferisce alle sole nuove edificazioni consentite in zone diverse dal centro storico (zona A), posto che in questo ultimo, dove vige il generale divieto di costruzioni "ex novo", la norma si limita a prescrivere che la distanza non sia inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti"* (Cassazione Civile II, 20.05.2008 n. 12767).

Nell'evidenziare la sostanziale equiparabilità delle disposizioni in materia di distanze contenute nel decreto ministeriale e nel decreto assessoriale, si ritiene che le nuove costruzioni in zona urbanistica A possano essere realizzate senza rispettare la distanza di 8/10 metri prevista, in generale, tra pareti finestrate.

Sempre in merito alla distanza tra pareti finestrate si rammenta che l'articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 espressamente ne prevede la derogabilità al ricorrere delle seguenti condizioni:

- nelle zone inedificate esistenti alla data di entrata in vigore del presente decreto o risultanti libere in



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

seguito a demolizione, contenute in un tessuto urbano già definito o consolidato, che si estendono sul fronte stradale o in profondità per una lunghezza inferiore a metri 24 per i Comuni della I e II Classe, e a metri 20 per quelli della III e IV classe, nel caso di impossibilità di costruire in aderenza, qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzazione dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile;

- al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti nelle zone omogenee A e B, è consentita l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette a distanze inferiori a quelle sopraindicate.

In merito alla derogabilità delle disposizioni del Codice Civile si ricorda che lo stesso articolo 873 prevede espressamente che *"nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore"*; pertanto, è lo stesso Codice che introduce la facoltà per gli strumenti urbanistici comunali di "aumentare" la distanza prevista (3 metri) ma non di diminuirla.

Inoltre, il citato articolo 5 del DA n. 2266/U del 1983 per le nel disciplinare le ipotesi di deroga alle distanze tra pareti finestrate, espressamente dispone *"nel rispetto delle disposizioni fissate al riguardo dal Codice Civile"*.

In conclusione si ritiene che ove il piano particolareggiato preveda tra gli interventi ammessi in zona A la sopraelevazione, da ricondursi alla categoria della nuova costruzione, la stessa potrà essere realizzata in continuità con il filo esterno delle pareti del fabbricato sottostante, a condizione che siano rispettate le distanze minime previste dal Codice Civile.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

R.S./ F.I. Ing. Giorgio Speranza