Distanze tra edifici: il limite dei 10 metri non si applica ai centri storici

18 Ottobre 2021

Il Consiglio di Stato, con sentenza n. 5830 del 9 agosto 2021, ribaltando la decisione assunta in primo grado dal TAR, ha affermato che il limite di 10 metri previsto all'articolo 9 del DM 1444/1968 per le "nuove costruzioni" non è riferito ai centri storici ma alle "altre zone".

Tra le motivazioni poste alla base della decisione il Consiglio di Stato ha ritenuto che:

- il DM 1444/68 nel disciplinare le zone A (centri storici) ha prescritto in questi casi che la distanza "*non sia inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti*";
- Il limite dei 10 metri si applica solo alle "nuove costruzioni" ed è riferito alle "altre zone" ossia diverse da quelle delle zone A – centro storico e non può essere data una interpretazione più ampia di quella che può esserne tratta in via letterale.

Si ricorda, infatti, che l'art. 9 dm 1444/1968 prevede:

- 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;
- nei **nuovi edifici ricadenti in altre zone** è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 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 mt 12.

Il caso sottoposto all'esame del collegio riguardava un intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico in applicazione del cd. Piano casa regionale (LR 49/2009) su un immobile ubicato in centro storico.

Per il TAR l'intervento doveva essere considerato come "nuova costruzione" e per questo essere tenuto al rispetto della distanza minima di 10 metri prevista dall'articolo 9 del DM 1444/1968.

Diversa la decisione del Consiglio di Stato che, oltre a non qualificare l'intervento come nuova costruzione, ha sottolineato altresì come, l'assenza di una disciplina specifica per le distanze da osservare nei centri storici all'interno del DM 1444/1968, si giustifica per il fatto che, in tali ambiti, non sono consentiti interventi se non sul preesistente.

Applicando il limite dei 10 metri anche nei centri storici, inoltre, verrebbe preclusa in ampie zone dei territori comunali l'applicazione del Piano Casa regionale, nella parte in cui prevede la possibilità di realizzare ampliamenti fino al 35%.

In allegato la Sentenza n. 5830 del 9 agosto 2021

46562-Sentenza 5830_2021.pdfApri