



SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED
 EDILIZIA PRIVATA

COMUNE DI MASSA

Prot. 2020/00037105 del 25-06-2020

Sezione: PARTENZA - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

Massa, 25 giugno 2020



Z 2 0 0 0 0 3 7 1 0 5 0 1

Alla P.O. Servizio Edilizia privata
Arch. Isabella Guerra

Alla P.O. Servizio Pianificazione del territorio
Arch. Lorenzo Tonarelli

Al funzionario amministrativo
Dott. Giuseppe Marginesi

Agli istruttori
Arch. Luca Moressa

Geom. Silvio Grassi

Geom. Alberto Raffo

Geom. Paolo Zollini

PC:

Al Segretario generale

Dott. Federico Cuccolini

Sede

Oggetto: Distanza tra pareti finestrate – Novità giurisprudenziali e conseguenti valutazioni applicative.

Come noto, la questione delle modalità applicative dell'art. 9. Del D.M. 1444/68 - Limiti di distanza tra i fabbricati-, relativamente alle distanze tra pareti finestrate, ha creato negli ultimi anni a questo Settore serie criticità applicative in quanto oggetto di due specifiche sentenze del TAR Toscana inerenti due atti rilasciati dal Servizio Edilizia privata, entrambe interessate da ricorso al Consiglio di Stato tutt'ora pendente.

La problematica è stata oggetto di approfondimento anche con il ns Ufficio Avvocatura nonché trattata anche a livello regionale attraverso discussioni svoltesi con vari i soggetti esterni che trattano la materia urbanistica.

E' da rilevare tuttavia che nell'ultimo periodo sono stati emessi altri pronunciamenti giurisprudenziali che aggiungono nuovi elementi di definizione e di valutazione, che inducono ad opportune considerazioni.

A questo proposito si richiamano in particolare:

- la sentenza Corte di Cassazione, sez. civile, ordinanza n. 303/20 depositata il 10 febbraio 2020 con la quale si definisce il caso in cui due fabbricati si definiscono fronteggianti, ai fini del rispetto delle distanze legali (tra cui la distanza tra pareti finestrate definita dal D.M. 1444/68) e precisamente:



SETTORE PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO ED EDILIZIA PRIVATA

- quando le rispettive facciate che si ipotizza vengano fatte avanzare in modo lineare, si incontrino almeno in un segmento stabilendo altresì che:
 - laddove il fronteggiamento non sussiste non può considerarsi lesa alcuna norma sulle distanze tra le costruzioni.
- La sentenza TAR Veneto 1063/2017 che, a proposito della costruzione di una nuova parete chiusa in ampliamento di un deposito crollato, così si esprime:

...Infatti in giurisprudenza è pacifico il principio secondo il quale, poiché lo scopo perseguito dal legislatore è quello di evitare intercapedini dannose, le distanze tra fabbricati non si misurano in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare, perpendicolare ed ortogonale (ex pluribus cfr. Cassazione civile, sez. II, 7 aprile 2005, n. 72859) e la relativa disciplina non trova pertanto applicazione “quando i fabbricati sono disposti ad angolo e non hanno fra loro pareti contrastanti perché ciò che rileva è la distanza fra opposte pareti” (cfr. Consiglio di Stato, Sez. IV, 5 ottobre 2005, n. 5348), che è quanto accade nel caso di specie in cui la proiezione della nuova parete chiusa progettata in ampliamento del deposito crollato non interseca il portico delle ricorrenti.

Tutto ciò premesso il sottoscritto ha ritenuto opportuno, per chiarezza e semplicità operativa, esemplificare le due casistiche principali che solitamente si pongono in merito ad interventi su edifici esistenti, dovendo tuttavia tener conto delle decisioni che il Tar Toscana ha espresso riguardo alle due sentenze citate in premessa e su cui siamo ancora in attesa del giudizio del Consiglio di Stato.

Conseguentemente, con riferimento agli allegati alla presente nota:

CASO A – all. 1

L'ampliamento dell'edificio esistente, anche considerando la linea virtuale di prosecuzione della facciata di quest'ultimo, non fronteggia il fabbricato a confine.

L'intervento è ammissibile.

CASO B – all. 2

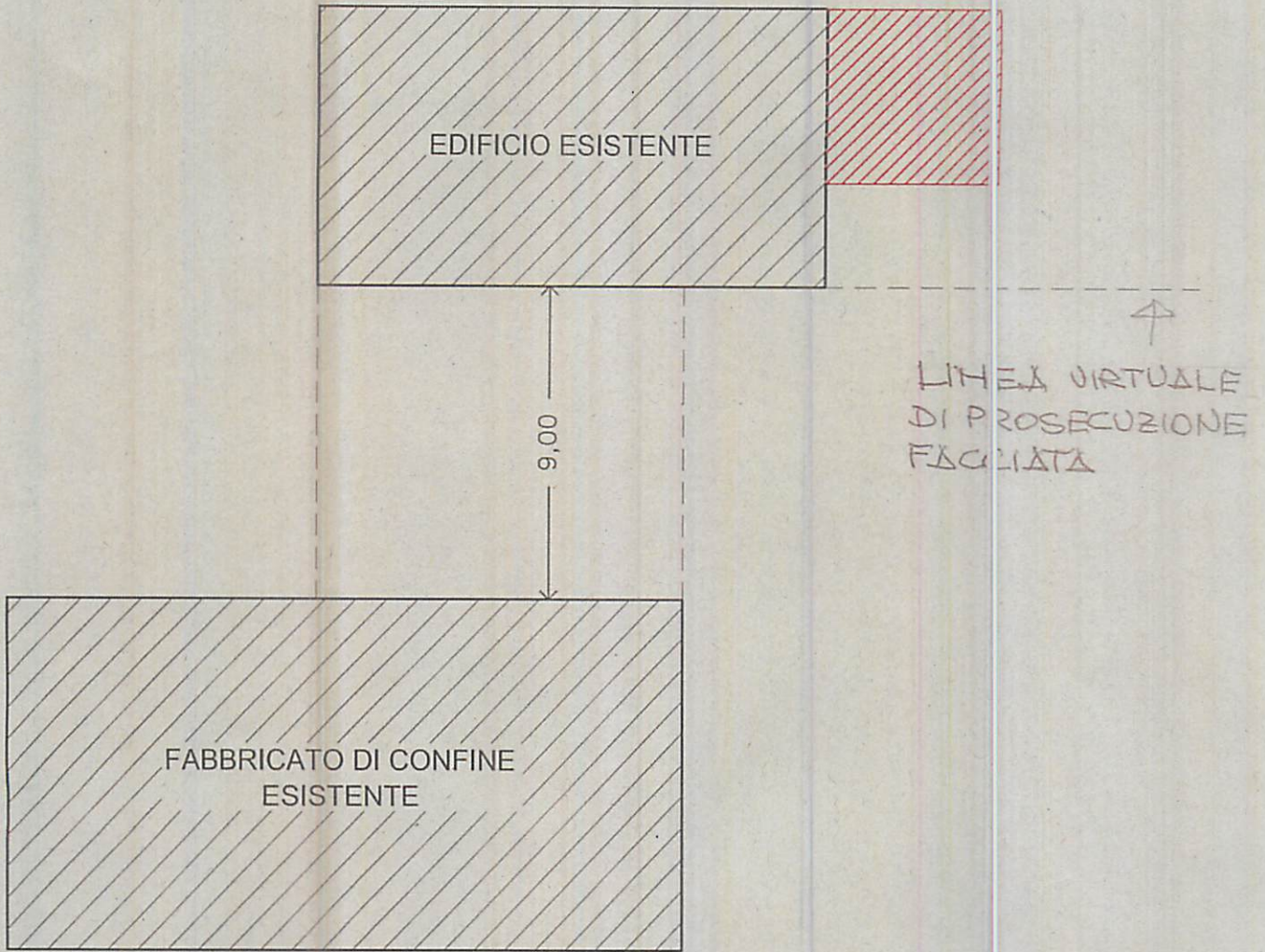
L'ampliamento, dovendo considerarsi come eseguito in continuità alla linea di prolungamento virtuale dell'edificio esistente, fronteggia a meno di 10 metri il fabbricato a confine (vedasi TAR Toscana, Sezione III, sentenza n. 2/2017 pubblicata il 09.01.2017).

L'intervento non è ammissibile.

La presente nota è suscettibile di aggiornamenti ed integrazioni a seguito del giudizio pendente in Consiglio di Stato o di altre eventuali e determinanti espressioni giurisprudenziali.

Il Dirigente
Arch. Valerio Ticciati

CASO 'A.



CASO 'B.

