

Distanze tra edifici | Cosa si intende per parete finestrata?

Data di pubblicazione: 06/12/2018

Merita una segnalazione la recente sentenza del **TAR Sardegna, Sez. II, 5 novembre 2018 n. 930** che, tra l'altro, affronta il tema - oggetto di ampio dibattito dottrinale e giurisprudenziale - della nozione di parete finestrata rilevante per il calcolo delle distanze minime fra fabbricati ai sensi dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

Com'è noto, per pareti finestrate si intendono, secondo l'univoco e costante insegnamento della giurisprudenza, unicamente *“le pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono semplici luci”*.

Nondimeno – precisa la sentenza in rassegna – *“la dizione pareti finestrate contenuta in un regolamento edilizio che, ispirandosi all'articolo 9 del Dm 2 aprile 1968 n. 1444, prescrive nelle sopraelevazioni il rispetto della distanza di 10 metri dalle pareti finestrate di edifici prospicienti, deve intendersi come riferita esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come vedute e non ricomprende anche quelle su cui si aprono finestre cosiddette lucifere”*¹.

Ciò premesso, il Giudice, nel caso di specie, non ha ritenuto applicabile l'articolo 9 del D. M. n. 1444/1968 *“in quanto [...] non vengono in evidenza le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, e ciò perché non può considerarsi parete finestrata il tetto dell'abitazione del ricorrente solo perché caratterizzato da sette finestre di tipo velux”*.

A quest'ultimo riguardo, il Consiglio di Stato,² ha infatti chiarito che gli infissi di tipo velux *“non possono di certo considerarsi “vedute” alla stregua dell'articolo 900 codice civile -non consentendo né di affacciarsi sul fondo del vicino (prospectio) né di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente (inspectio)-, ma semplici luci in quanto consentono il solo passaggio dell'aria e della luce”*.

Si rammenta che, con riferimento alla nozione di parete finestrata in relazione alle distanze tra edifici, il Consiglio di Stato, nel corso degli anni, ha avuto modo di affermare alcuni principi.

In particolare:

- *“la distanza di dieci metri, che deve sussistere tra edifici antistanti si riferisce a tutte le pareti finestrate, indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o della*

¹ Cass. Civ., n. 982/1999; Cass. Civ., n. 6604/2012; Cass. Civ. n. 26383/2016

² Consiglio di Stato, sez. IV, 5 ottobre 2015, n. 4628

progettata sopraelevazione, ovvero ancora che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra". (Cons. Stato, Sez. IV, 05-12-2005, n. 6909)

- *“la distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, prevista dall'art. 9, D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, va calcolata con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano e a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela”.(Cons. Stato, Sez. IV, 22 novembre 2013, n. 5557)*
- *“Gli sporti, cioè le sporgenze da non computare ai fini delle distanze perché non attinenti alle caratteristiche del corpo di fabbrica che racchiude il volume che si vuol distanziare, sono i manufatti come le mensole, le lesene, i risalti verticali delle parti con funzione decorativa, gli elementi in oggetto di ridotte dimensioni, le canalizzazioni di gronde e i loro sostegni, non invece le sporgenze, anche dei generi ora indicati, ma di particolari dimensioni, che siano quindi destinate anche a estendere e ampliare per l'intero fronte dell'edificio la parte utilizzabile per l'uso abitativo” (Cons. di Stato, Sez. IV, 5 dicembre 2005, n. 6909).*
- *“La condizione indispensabile per potersi applicare il regime garantistico della distanza minima dei dieci metri tra edifici di cui all'art. 9 del D.M. n.1444 del 1968 è data dal fatto che esistano due pareti che si fronteggiano di cui almeno una è finestrata, indipendentemente che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente e come costantemente affermato dalla giurisprudenza la disposizione contenuta nell'art. 9 del D.M. ha carattere inderogabile. Si tratta, infatti, di norma imperativa, la quale predetermina in via generale ed astratta le distanze tra le costruzioni, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza, di modo che al giudice non è lasciato alcun margine di discrezionalità nell'applicazione della disciplina in materia di equo contemperamento degli opposti interessi” (Cons. Stato, Sez. IV, 23 giugno 2017, n. 3093)*
- *“[...]se il permesso riguardi una "nuova costruzione", (nel caso di specie: una sopraelevazione di fabbricato già esistente) ai fini del rispetto della distanza di 10 metri imposta dal DM n. 1444/1969 deve computarsi con riferimento ad ogni punto dei fabbricati e non anche alle sole parti che si fronteggiano, presuppone la presenza di due "pareti" che si fronteggiano, delle quali almeno una finestrata o più precisamente, "pareti munite di finestre qualificabili come vedute".(Cons. Stato, Sez. IV, 8 maggio 2017, n. 2086)*