

Nozione di “edifici circostanti” ai sensi del DM 1444/1968

Data di pubblicazione: 30/10/2014

Si segnala la sentenza del Consiglio di Stato, Sez. IV, n. 4553, del 9 settembre 2014 che tratta della nozione di “edifici circostanti” ex articolo 8 del DM 1444/1968.

Il Giudice sostiene che, in applicazione del criterio letterale di cui all’articolo 12 delle Preleggi, la locuzione “edifici circostanti” sta ad indicare gli edifici che si trovano intorno all’area oggetto del permesso; invero, “se il pianificatore avesse voluto riferirsi non solo agli edifici contornanti ma ad ulteriori e più distanti edifici, avrebbe associato il termine circostante ad ulteriori concetti come zona o fasce territoriale o comparto ecc..., indicando peraltro anche l’estensione del limite da prendere in considerazione, in assenza del quale, da un punto di vista geometrico, tutto può definirsi ad esso contornante rispetto al punto di riferimento”.

Peraltro la medesima Sezione aveva già affermato che “laddove lo strumento urbanistico comunale prescriva che, in una certa zona di piano, l'altezza massima degli edifici di nuova costruzione non possa superare la media dell'altezza di quelli preesistenti circostanti, tale media non può che limitarsi ai soli edifici limitrofi a quello costruendo” diversamente opinando si priverebbe la norma urbanistica della sua ratio, che è appunto quella di “evitare che fabbricati contigui o vicini presentino altezze marcatamente differenti, considerato, peraltro, che l'assetto edilizio mira a rendere omogenei gli assetti costruttivi rientranti in zone di limitata estensione”. (v.Cons. Stato, Sez. IV, sentenza n. 3184/2013).