

*"La LR 30/2016 all'art. 66, modifica dell'articolo 8 della LR n. 4/2015, prevede che ai fini del calcolo della distanza minima tra pareti finestrate di cui all'articolo 9 del decreto ministeriale n. 1444/1968, sono computati gli sporti e gli elementi a sbalzo, compresi terrazze e balconi non chiusi, aggettanti dalla facciata dell'edificio per più di metri 1,50.*

*Quesito. L'obbligo del rispetto delle distanze minime previste dal citato DM dal filo esterno degli aggetti superiori a metri 1,5 per l'eventuale nuova costruzione / ristrutturazione con ampliamento prospiciente, è relativa solo al livello corrispondente a quello dell'oggetto o si estende in proiezione a tutti gli eventuali piani superiori?*

Risposta:

Se è ben vero che la distanza in questione si applica in linea generale anche alle sopraelevazioni (cfr. Consiglio di Stato sez. IV, 27/10/2011, n. 5759) ed indipendentemente dalla posizione della finestra rispetto alla parete (sì che l'intera parete si considera finestrata, a prescindere da dove sia collocata la veduta, cfr. C.d.S., IV, n. 5557 del 22 novembre 2013) è altrettanto vero che in caso di innalzamento di un piano rispetto ad una parete più bassa, la nuova costruzione finisce per non trovare avanti a sé alcuna parete finestrata a meno di 10 metri, sì che non vi è materialmente creazione di un intercapedine idonea a sottrarre luce ed aria della misura vietata dalla norma. A fronte di un simile contrasto tra principi generali e interpretazione logica – piuttosto comune nella prassi – ed a fronte della mancanza di una posizione netta e consolidata della giurisprudenza sul tema specifico, siamo del parere che – a maggior tutela delle ragioni del Comune – sia opportuno aderire all'opzione interpretativa più prudente (per quanto opinabile, a parere di chi scrive), secondo la quale la distanza tra pareti finestrate – nel caso delle sopraelevazioni che non trovino, al proprio livello, una parete antistante - debba computarsi considerando la proiezione "ad infinito", per così dire, della parete del vicino fabbricato, benché posta ad un livello di piano inferiore.

Per entrare nel merito dei citati aggetti superiori a 1,5 m, la distinzione tra "la parete" ed "il balcone" è irrilevante, ed infatti la conclusione è esattamente la stessa. Secondo la giurisprudenza più rigida non c'è alcuna differenza tra balcone e parete finestrata, sì che il balcone aggettante (che non sia di oggetto inferiore a 1,5 ml ed aperto, giusta l'esclusione della legge regionale 4/2015) è da considerarsi semplicemente parete finestrata da cui conteggiare la distanza di 10 ml (e cui applicare, di conseguenza) i principi di cui si è detto (cfr. tra le tante Corte di Cassazione nn. 17242/2010, 12964/2006).