

Urbanistica 09 Marzo 2021

# Edilizia privata, la ristrutturazione non può «aggirare» i limiti sulle distanze tra gli edifici

Stampa

di Massimo Frontera

## In breve

La violazione evidente delle distanze legali rende irrilevante la qualificazione delle opere come interventi di ristrutturazione edilizia

L'intervento di ristrutturazione edilizia che modifica la volumetria dell'edificio non sfugge all'applicazione delle regole sulle distanze del Dm 1444. Lo ribadisce il Consiglio di Stato nella pronuncia dello scorso 5 marzo (n.1867/2021, Sesta Sezione). Il caso riguarda un intervento di ristrutturazione che ha interessato in particolare la copertura («con una variazione minima di volume in diminuzione, determinata dalla compensazione tra volumi in aumento e volumi in detrazione») e intervenendo con modifiche statiche solo nell'orditura del tetto ma modificando la volumetria dell'immobile. Secondo il promotore l'intervento configurava una ristrutturazione edilizia. Diversa invece la valutazione dei giudici del Tar Trentino Alto Adige, per i quali l'intervento è assimilabile a una nuova costruzione in quanto comporta una «significativa modifica della sagoma in corrispondenza della copertura dell'edificio», ricadendo in pieno nel perimetro di applicazione del Dm ministeriale del '68.

I giudici di Palazzo Spada vanno oltre, chiarendo che l'applicabilità del Dm ministeriale e la definizione di «nuova costruzione» contenuta nel Dpr 380 non appaiono «dirimenti»; e ricordano che, ai fini delle distanze legali tra gli edifici «la nozione di costruzione non può identificarsi con quella di edificio, ma deve estendersi a qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità, ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera». Nel caso particolare, l'intervento ha comportato il sollevamento di una falda da una parte per far posto a una terrazza e il sollevamento di un'altra falda per «l'innalzamento della copertura su una parte del prospetto in sostituzione del precedente abbaino, che era decisamente più ridotto». Dal momento che dal progetto emerge evidente «la violazione delle distanze», ne consegue che è «irrilevante la vantata qualificazione delle opere come interventi di ristrutturazione edilizia».

Anche la circostanza che «l'intervento, compensando aumenti e diminuzioni, determina una complessiva riduzione dell'impatto», non basta a giustificare il superamento delle distanze «che, come recita il citato art. 9, sono quelle minime e che quindi possono essere violate anche solo puntualmente, atteso che il carattere di nuova costruzione va riscontrato in rapporto ai "caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno"». Conclusione: «la censura, che si ataglia sulla dimostrazione della natura di ristrutturazione edilizia dell'opera, appare superata dall'esigenza dell'autonoma sussunzione nel concetto di nuova costruzione ai fini dell'applicazione della disciplina delle distanze legali».

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]