

Urbanistica

Distanze minime tra immobili, i vincoli valgono solo per le pareti con vedute

Il Tar Salerno distingue tra «vedute» e «luci»: solo le prime sono protette dalle prescrizioni del Dm 1444/1968

DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE DI DUE IMMOBILI CONFINANTI: L'OBBLIGO VIGE SOLO PER LE VEDUTE.

Qual è il corretto perimetro dell'articolo 9 del Dm 1444/1968 che disciplina le distanze tra pareti finestrate (o comunque munite di aperture) di due immobili confinanti? La risposta ci giunge dalla [sentenza n. 2841 emessa lo scorso 1° dicembre dal Tar Salerno](#), che appare a dir poco dirimente sul tema, e merita certamente di essere esaminata con attenzione.

La controversia

Il proprietario di un ristorante aveva realizzato una sopraelevazione volta a migliorare e potenziare il proprio esercizio. Dal momento che per una parte (esattamente il lato sud-est) l'immobile confinava con un'altro edificio, il proprietario di quest'ultimo contestava l'intervento edilizio, sostenendo che la sopraelevazione sarebbe stata illegittimamente autorizzata a una distanza inferiore a 10 metri dalle pareti finestrate della sua abitazione, in violazione delle distanze legali di cui all'articolo 9 del DM 1444/1968.

La decisione del Tar

Ad essere investito della vicenda è il TAR Salerno che, dopo avere esaminato atti e fatti di causa, si pone preliminarmente il problema di procedere ad una corretta qualificazione delle aperture presenti sulla nuova facciata, per comprendere se davvero le stesse siano sottoposte all'obbligo di osservare la distanza minima prescritta dall'articolo 9 del DM 1444/1968. Per addivenire alle giuste conclusioni, il Tribunale amministrativo procede anzitutto a chiarire la nozione di veduta, distinguendola da quella di luce. Ebbene, la semplice possibilità di vedere o guardare frontalmente (connaturata alla stessa funzione delle finestre o aperture), non basta ad integrare la figura specifica della veduta. La veduta, proprio perché permette di affacciarsi, e quindi di guardare non solo di fronte, ma anche obliquamente e lateralmente, conferisce all'apertura quella speciale attitudine visiva - consistente nell'assoggettare il fondo alieno ad una visione mobile e globale - che esula dalla semplice luce, e da essa la discrimina nettamente. In tema di aperture sul fondo del vicino, deve escludersi l'esistenza di altro elemento che sia diverso dalle luci e delle vedute; ne consegue che, l'apertura priva delle caratteristiche proprie della veduta, non può che essere qualificata giuridicamente come luce. Corollario di quanto sin qui argomentato, è che va valutata quale luce, e pertanto sottoposta alle relative prescrizioni legali, l'apertura che sia priva del carattere di veduta o prospetto.

A questo punto, il Tar si sofferma su quanto prescritto dall'articolo 9 del DM 1444/1968, che fissa la distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di edifici antistanti. Tale disposizione normativa fa espresso ed esclusivo riferimento alle pareti finestrate che, secondo l'univoco e costante insegnamento della giurisprudenza, sono rappresentate da pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono semplici luci. In altre parole, l'articolo 9 suddetto, appare del tutto inapplicabile in presenza di aperture da qualificarsi come luci.

Dopo aver posto i suddetti ed ineludibili "paletti" in punto di diritto, il Tar torna alla concretezza del caso di specie. Ebbene, dalla disamina di tutta la documentazione versata in atti, nonché all'esito di un'apposita perizia, è risultato che le 6 aperture presenti sulla facciata lato nord-ovest del fabbricato di proprietà del ristoratore non presentano le caratteristiche tipiche della veduta. Queste aperture, infatti, a causa della natura del suolo del fondo del vicino (un terrapieno soggetto a compattamenti o rigonfiamenti a seconda delle stagioni e del trattamento delle colture ivi insistenti) non hanno un'altezza uguale né perfettamente determinabile; inoltre, si presentano munite di inferriate orizzontali a maglie alquanto strette. È dunque di tutta evidenza che le aperture in discussione non siano tali da consentire alcun affaccio, e vadano perciò qualificate come semplici luci, sottratte alla disciplina di cui all'articolo 9 del DM 1444/1968.

