

Area Sportello Unico per l'Edilizia
Direzione Urbanistica

A TUTTI GLI UFFICI

DISPOSIZIONE DI SERVIZIO N.2/2018

OGGETTO: distanze minime inderogabili e relative applicazioni nei NAF

Con la presente si vogliono dare indicazioni essenziali ed univoche agli uffici in ordine alla corretta applicazione della distanza minima inderogabile di m. 10 tra pareti finestrate di cui all'art.9 del D.M. 1444/1968 per la trattazione degli interventi di ristrutturazione edilizia attraverso la completa demolizione e ricostruzione di edifici ricadenti nel NAF.

Vista la sentenza del Consiglio di Stato sez. IV n. 4337 del 14.09.2017, che ha affermato "come la previsione del limite inderogabile di distanza riguarda immobili o parti di essi costruiti (anche in sopra elevazione) "per la prima volta" (con riferimento al volume e alla sagoma preesistente), ma non può riguardare immobili che costituiscono il prodotto della demolizione di immobili preesistenti con successiva ricostruzione", si può ritenere che siano ammissibili gli interventi di completa demolizione e ricostruzione, laddove una parte significativa venga ricostruita interessando il precedente sedime e ingombro fisico del volume preesistente, a condizione che la parte di edificio preesistente che presenta una distanza inferiore a 10 m rispetto all'edificio finestrato prospiciente venga ricostruito con la stessa sagoma e sedime (demolizione e fedele ricostruzione) e che non vi sia aggravio per le proprietà confinanti anche in relazioni alle preesistenti aperture/vedute.

Nell'ambito degli interventi sopra descritti di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione senza il mantenimento della sagoma, se da un lato si può ammettere la ricostruzione ad una distanza inferiore a 10 m alla predetta condizione - ossia per la parte di ricostruzione fedele, dall'altra le sopraelevazioni o le parti aggiunte derivanti da traslazione, nonché le ulteriori modifiche dell'ingombro fisico dei fabbricati - anche in assenza della demolizione integrale dell'immobile - dovranno essere realizzate nel rispetto della distanza minima assoluta di almeno m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e nel rispetto di tutte le altre norme regolamentari.

IL DIRETTORE DELL'AREA
Giovanni Oggioni

