

Distanze minime, valgono solo per le nuove costruzioni

4 Ottobre 2017

Solo i nuovi edifici devono rispettare le distanze minime previste dal **DM 1444/1968**. Questi limiti non valgono negli interventi di demolizione e ricostruzione. Lo ha affermato il **Consiglio di Stato** con la **sentenza 4337/2017**.

Distanze minime nelle demolizioni e ricostruzioni

L'articolo 9 del DM 1444/1968 stabilisce che nei nuovi edifici tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve esserci una distanza minima di 10 metri. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche. Nei centri storici, invece, è vietato superare le distanze preesistenti, anche se inferiori ai limiti consentiti.

Il CdS ha chiarito che per “nuovi edifici” bisogna intendere quelli costruiti per la prima volta. Solo in questo caso bisogna rispettare il limite dei 10 metri.

Se due edifici si trovano invece ad una distanza minore di 10 metri, ed uno di questi viene demolito, può essere ricostruito alla stessa distanza in cui si trovava prima. Se così non fosse, hanno spiegato i giudici, e l'edificio ricostruito dovesse arretrare, si verificherebbe una perdita di volume e un “effetto espropriativo”. Di fatto, hanno concluso, risulterebbe impossibile realizzare interventi di demolizione e ricostruzione.

Distanze minime e sopraelevazioni

Nel concetto di nuova costruzione vanno incluse invece le **sopraelevazioni**, anche se realizzate su un edificio preesistente demolito e poi ricostruito. In questo caso, la parte realizzata per la prima volta deve rispettare le distanze del DM 1444/1968.

Distanze minime e destinazione d'uso

Nel caso preso in esame, il proprietario di un edificio adibito a deposito, aveva ottenuto il permesso di costruire per la sua demolizione e ricostruzione come immobile plurifamiliare per civili abitazioni.

L'edificio si trovava ad una distanza di tre metri da un altro immobile, distanza che era stata rispettata nella ricostruzione. Nonostante ciò, i proprietari dell'edificio posto di fronte a quello ricostruito avevano chiesto e ottenuto l'annullamento del permesso di costruire. Sostenevano che l'immobile ricostruito, avendo una destinazione diversa da quella preesistente, dovesse essere considerato come una nuova costruzione.

Il CdS ha ribaltato la situazione. I giudici hanno ribadito che non conta il cambio di destinazione, ma il fatto che i volumi siano stati realizzati per la prima volta o ricostruiti. Sulla base di queste motivazioni, i lavori per la ricostruzione sono andati avanti.

[sentenza](#)