

COMUNE DI VERONA Comune di Verona	I
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0140582/2017 del 05/05/2017	
Firmatario: GIOVANNI UDERZO	

CIRCOLARE N. 16 05/05/2017

Verona, 5 maggio 2017

**OGGETTO:** 1) Adesione della Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP all'interpretazione giurisprudenziale dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Consiglio di Stato, sez. IV, n. 3510/2016; T.A.R. Sardegna, n. 98/2016).  
2) Soppressione del punto 2) "Distanza da confini in applicazione della L.R.V. n. 14/2009 s.m.i. (Piano Casa) a seguito della sentenza di T.A.R. Veneto, sez. II, n. 1128/2016" della Circolare n. 36 del 04.11.2016.

### PUNTO 1)

Con la presente circolare si rende noto che la Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP ha condiviso i principi autorevolmente espressi dalla giurisprudenza (**Consiglio di Stato, sez. IV, n. 3510/2016; T.A.R. Sardegna, n. 98/2016**) in ordine ai criteri di applicabilità dell'art. 9 del D.M. n. 1444/196, nella parte in cui tale disposizione impone la distanza minima assoluta di 10 metri "tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti".

Nel ricordare, quale premessa interpretativa, che l'art. 9 del citato D.M., prescrivendo precise distanze tra fabbricati mira a garantire sia l'interesse pubblico ad un ordinato sviluppo dell'edilizia, sia l'interesse pubblico alla salute dei cittadini, evitando il prodursi di intercapedini malsane, il Consiglio di Stato ha posto in evidenza che l'applicazione del limite di 10 metri previsto dal citato art. 9 "presuppone pareti di edifici, delle quali almeno una finestrata con vedute" ed ha espressamente affermato che "non può essere ampliata la portata della norma fino al punto di comprendere manufatti (quali un muraglione) che non possono essere ragionevolmente ricondotti alla definizione di parete di edificio".

Secondo il Giudice, la necessità di un'interpretazione rigorosa del dato letterale è a maggior ragione dovuta, vista la riconosciuta imperatività della norma esaminata, tale da imporsi anche a disposizioni di diverso e contrastante contenuto, eventualmente adottate in sede di pianificazione urbanistica.

Il Consiglio di Stato ha inoltre motivato il proprio convincimento osservando che "l'art. 9 non intende evitare la realizzazione di qualsivoglia tipo di intercapedine, altrimenti non avrebbe senso il testuale riferimento alle pareti finestrate, ma di quelle intercapedini che si pongono in contrasto con imprescindibili esigenze igienico-sanitarie".

Ritenuto che l'orientamento interpretativo reso, recente ed autorevole, sia condivisibile, la scrivente Direzione vi ha aderito, disponendo che l'istruttoria tecnica da condursi caso per caso, valuti e dia conto, ai fini dell'applicabilità o meno dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 (distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti):

- della riconducibilità o meno di eventuali manufatti presenti a distanza minore di 10 metri alla nozione di *parete di edificio*;
- dell'esiguità della porzione fuori terra di eventuali manufatti quasi totalmente interrati.

Tale ultimo criterio dell'esiguità nel caso di manufatti di poco emergenti è stato ritenuto ragionevole anche da altra giurisprudenza (T.A.R. Sardegna, n. 98/2016).

## **PUNTO 2:**

**Il punto 2) della Circolare n. 36 del 04.11.2016 è da ritenersi soppresso in quanto superato dall'interpretazione autentica fornita dalla Regione Veneto con l'art. 64 della Legge Regionale Veneto n. 30/2016, che ha chiarito la portata derogatoria della Legge Piano Casa.**

L'interpretazione riguarda gli artt. 2, comma 1, 6, comma 1 e 9, comma 8 della L.R.V. n. 14/2009, e precisa quanto segue: *"1. Le norme di deroga alle previsioni dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici e territoriali comunali, provinciali e regionali di cui all'art. 2, comma 1, e di prevalenza sulle norme dei regolamenti degli enti locali e sulle norme tecniche dei piani e regolamenti urbanistici di cui all'articolo 6, comma 1 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni, devono intendersi nel senso che esse consentono di derogare ai parametri edilizi di superficie, volume, altezza e distanza, anche dai confini, previsti dai regolamenti e dalle norme tecniche di attuazione di strumenti urbanistici e territoriali, fermo restando quanto previsto all'articolo 9, comma 8 della medesima legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 con esclusivo riferimento a disposizioni di emanazione statale. 2. Gli eventuali provvedimenti di rigetto o di annullamento emessi dal comune sulla base di una interpretazione degli articoli 2, comma 1, 6, comma 1 e 9, comma 8, della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14, diversa da quella indicata al comma 1, sono riesaminati alla luce di quanto previsto dai medesimi"*.

Si dispone la pubblicazione all'Albo Pretorio della presente circolare ai fini della generale conoscenza e dell'adempimento agli obblighi di pubblicazione previsti dall'art. 12, c. 1, del D.Lgs. n. 33/2013.

F.to  
Il Dirigente Direzione  
Attività Edilizia SUAP - SUEP  
Dott. Giovanni Uderzo

**Comune di Verona**  
Direzione Attività Edilizia SUAP – SUEP  
Staff giuridico-tecnico  
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58  
Lungadige Capuleti n.7 – 37122 Verona  
[edilizia.online@pec.comune.verona.it](mailto:edilizia.online@pec.comune.verona.it)  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236