

Edifici circostanti ed altezza degli edifici ai sensi dell'articolo 8 DM 1444/68

In una recente pronuncia, il Consiglio di Stato ha affermato che per la definizione del concetto di "circostante o limitrofo", la locuzione "edifici circostanti" indica lessicalmente gli edifici che si trovano intorno all'area oggetto del permesso, senza che si possa estendere l'area di interesse ad ulteriori concetti come zona o fasce territoriale o comparto

Elisabetta Righetti – 02.05.2023

Il d.m. 1444/68 torna periodicamente a far parlare di sé per il tramite della giurisprudenza per via delle norme limitative delle [distanze tra fabbricati](#) (articolo 9) e delle altezze (articolo 8) che sempre più incidono sugli interventi in zone edificate e, quindi, sulla "rigenerazione urbana" tanto auspicata dal Legislatore.

La deroga di legge ci sarebbe (il ricorso ad un piano particolareggiato) ma gli operatori prediligono l'intervento singolo rischiando però di incorrere in violazioni normative la cui formulazione è invero un po' generica e "interpretabile" in modo non univoco.

Per cui pare utile conoscere cosa ne pensa la giurisprudenza.

*Presentazione di Ermete Dalprato

Recentemente la giurisprudenza amministrativa è tornata a trattare dell'art 8 del D.M.1444/68 che stabilisce **limiti di altezza degli edifici diversificati per zone omogenee** così come distinte all'interno del decreto stesso.

La tematica tornata in auge interessa in particolare le previsioni inerenti le altezze degli edifici nelle zone B, oggetto di plurimi interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio che possono incidere su tale parametro (es. demoriscostruzione con aumento del volume [art. 3 comma 1 lett d\) DPR 380/01](#)).

La previsione normativa richiamata impone che in tali zone l'altezza massima dei nuovi edifici non possa superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, ad eccezione degli immobili che siano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate contenenti previsioni planovolumetriche, sempre che, in questo ultimo caso, si rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7 DM 1444 /68.

Secondo la giurisprudenza amministrativa e civile (CdS sez IV 4077/2015, Cass SU 14953/2011) le norme ministeriali sostituiscono "per inserzione automatica" le norme degli strumenti di pianificazione che contengono previsioni difformi.

Al riguardo trova applicazione anche in ordine alle previsioni relative all'altezza quanto ribadito dal Consiglio di Stato circa le disposizioni inerenti le distanze minime tra fabbricati (Cds 985/2020): *"In tema di distanza tra costruzioni il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, comma 2, ha efficacia di legge dello Stato, sicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica, con la conseguenza che l'adozione, da parte degli Enti locali, di strumenti urbanistici contrastanti con la citata norma fa sorgere l'obbligo per il giudice di merito di disapplicare le disposizioni illegittime e di applicare immediatamente la disposizione dell'art. 9, del medesimo D.M."* (nello stesso senso: T.A.R. Toscana Firenze Sez. III, 24/03/2020, n. 360, T.A.R. Emilia-Romagna Bologna Sez. II, 10/09/2020, n. 565).

Scendendo sul piano pratico occorre pertanto definire sia quali siano le altezze concretamente realizzabili in progetto sia le altezze cui fare riferimento rispetto agli edifici preesistenti.

Altezza

La definizione del parametro "altezza" (al netto delle difficoltà applicative la cui disamina non può che essere rinviata in altra sede) viene **stabilita dalle definizioni tecniche uniformi**, assunte con l'intesa Stato,

Regioni ed Autonomie locali del 20 ottobre 2016 (Allegato A, G.U. serie generale n 268 del 16 novembre 2016) ai punti:

- **27 - Altezza del fronte:** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- **28 - Altezza dell'edificio:** Altezza massima tra quella dei vari fronti.

Edifici circostanti

Chiarire il significato assunto invece dal termine "circostanti", consente di delimitare i parametri oggettivi a cui necessariamente riferirsi per determinare l'altezza in concreto realizzabile.

In un [recente intervento](#), il Consiglio di Stato (Sez IV 3115/2023) torna a chiarire il significato assunto dal termine sopra indicato sostenendo che, per la **definizione del concetto di "circostante o limitrofo"** (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 9 settembre 2014, n. 4553; 14 maggio 2014, n. 2469), in applicazione del criterio letterale (privilegiato dall'art. 12 delle preleggi), la locuzione "edifici circostanti" indica lessicalmente **gli edifici che si trovano intorno all'area oggetto del permesso, senza che si possa estendere l'area di interesse ad ulteriori concetti come zona o fasce territoriale o comparto**.

Ciò nonostante, l'intento di restringere l'area di confronto non può essere portato all'estremo di poter ritenere rilevanti ai fini del calcolo dell'altezza ammissibile i soli edifici confinanti, trattandosi di locuzione di distinto significato oggettivamente riferibile ad un ambito più circoscritto.

In ragione di ciò, il Consiglio di Stato entra nel merito della fattispecie oggetto di contenzioso, ritenendo che possano fungere da parametro (ex art. 8 d.m. n. 1444/1968) le **costruzioni (almeno tre), di altezza pari o superiore a quella stabilita come altezza massima dalla pianificazione nello specifico ambito**, che, sebbene **non confinanti** con il terreno interessato dall'erigendo edificio, insistano nell'area circostante, comunque circoscritta e non eccessivamente estesa.

Nel merito viene poi ritenuto che la costruzione oggetto di contestazione non sia stata realizzata in violazione dell'art 8 DM 1444/68 in quanto dimostrato in fatto che a circa 200 metri dalla palazzina oggetto di contestazione, insistevano edifici che raggiungono anche altezza superiori a quella prevista dalla strumentazione urbanistica.

Problema risolto?

Ad onor del vero la pronuncia introduce la **necessità di compiere ulteriori valutazioni** circa la vicinanza degli edifici che possono essere valutati per la determinazione del parametro in discussione, connotate da un margine di discrezionalità piuttosto ampio.

Ciò a fronte di un precedente orientamento dello stesso Consiglio che per quanto attiene le zone B era giunto a definire in modo più restrittivo la locuzione in discussione.

Secondo tale orientamento, laddove lo strumento urbanistico comunale prescriva che in una certa zona di piano l'altezza massima degli edifici di nuova costruzione non possa superare l'altezza di quelli preesistenti circostanti, tale media non può che limitarsi ai soli edifici limitrofi (ergo confinanti) a quello costruendo.

La norma è infatti preordinata ad impedire che fabbricati contigui o vicini presentino altezze marcatamente differenti, considerato, peraltro, che l'assetto edilizio mira a rendere omogenei gli ordini costruttivi rientranti in zone di limitata estensione (così Consiglio Stato sez. V, 21 ottobre 1995, n. 1448 e Cons. di Stato, sez. IV, n. 3184/2013).

Viene affermato che *"la ratio della norma richiamata, nel riferirsi all'altezza "degli edifici preesistenti e circostanti", sia quella di porre a riferimento delle nuove costruzioni, o dell'ampliamento di costruzioni esistenti, l'altezza degli immobili contigui al fine di mantenere, in un assetto edilizio circoscritto e già consolidato (la zona urbanistica è classificata come "residenziale satura") caratteristiche di omogeneità.*

Pertanto, nel caso in cui la disciplina urbanistico-edilizia prescriva che l'altezza massima degli edifici di nuova costruzione non possa superare l'altezza di quelli "preesistenti circostanti", il Collegio ritiene che tale parametro (gli edifici "circostanti") non può che riferirsi agli edifici limitrofi a quello costruendo, coerentemente con la ratio della norma, preordinata ad evitare che fabbricati contigui o strettamente vicini presentino altezze marcatamente differenti e a far sì che restino omogenei gli assetti costruttivi rientranti in zone di limitata estensione (nello stesso senso Cds n. 4553/2014, nello stesso senso CdS n. 3184/2013; TAR Napoli, sez. VII, sentenza n. 4102 del 26 agosto 2016; TAR Calabria 17 06 2019 n 387; TAR Venezia 1255/2020).

Sempre in ambito giurisprudenziale si osservava che, in termini strettamente lessicali, **la locuzione "edifici circostanti" indica gli edifici che si trovino intorno all'area oggetto d'intervento**, pertanto se il Legislatore avesse voluto riferirsi non solo agli edifici contornanti ma anche a quelli più distanti, avrebbe associato il termine circostante ad ulteriori espressioni come zona o fasce territoriale o comparto ecc., indicando peraltro anche l'estensione del limite da prendere in considerazione, in assenza del quale, da un punto di vista geometrico, tutto può definirsi contornante rispetto al punto di riferimento.

Leggi anche

Calcolo delle altezze e delle distanze in edilizia: quali sono gli edifici circostanti da considerare?

Distanza minima dal confine di proprietà e distanze tra edifici: nessuna deroga per i privati

Distanze tra edifici: nessuna deroga per dimensioni e ampiezza di cortili e spazi interni

Distanze tra costruzioni di diverse altezze con finestre 'sfalsate': quando vale la regola dei 10 metri e quando si può derogare

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*