

I balconi sono rilevanti per le distanze tra vicini

COSTRUZIONI

Le superfici finestrate anche se munite di sbarre non si considerano luci

Il limite fissato dal Dm 1444 non è derogabile dalla normativa locale

Luana Tagliolini

Anche i balconi definiscono come "finestrata" una parete in quanto assicurano la possibilità di esercitare la veduta, per cui bisognerà tenerne conto nel calcolo delle distanze tra edifici confinanti. Così afferma la Cassazione nell'ordinanza 4834/2019, dando ragione a un condominio che aveva fatto causa a una società immobiliare perché aveva realizzato un fabbricato a confine con l'edificio condominiale a distanza inferiore a quelle di legge

(Dm 1444/1968).

Il Tribunale rigettava la domanda ma la Corte d'Appello la accoglieva e condannava la società convenuta a demolire e arretrare la porzione del fabbricato, compresi i balconi aggettanti sino a garantire il rispetto della distanza di 10 metri dal condominio di fronte e al risarcimento dei danni.

I giudici di appello sottolineavano che le risultanze della CtU avevano evidenziato che effettivamente il fabbricato realizzato dalla società era posto a confine con l'edificio condominiale dovendo, quindi, trovare applicazione l'articolo 873 del Codice civile, con il rinvio alle fonti integrative locali che, però, devono trovare il loro limite nelle previsioni del Dm 1444/1968. Quindi l'eventuale disciplina derogatoria contenuta negli strumenti urbanistici locali che prescrivessero una distanza inferiore ai dieci metri tra pareti finestrate doveva essere disapplicata.

A questo punto veniva fatto ricorso in Cassazione. Uno dei motivi riguardava i balconi presenti sulla pa-

IN SINTESI

1. La pronuncia

La Cassazione ha dato ragione a un condominio che aveva fatto causa a una società immobiliare perché aveva realizzato un fabbricato a confine con l'edificio condominiale a distanza inferiore a quelle di legge, confermando l'obbligo di demolire e arretrare una porzione del fabbricato

2. Nessuna deroga

Valgono comunque i limiti del Dm 1444/1968. Quindi l'eventuale disciplina derogatoria contenuta negli strumenti urbanistici locali che prescrivessero una distanza inferiore ai dieci metri tra pareti finestrate deve essere disapplicata

rete del fabbricato "incriminato". Si discuteva, cioè, se avessero il carattere di veduta (per cui si doveva applicare il Dm 1444) o di semplici luci: per i costruttori la CtU era sbagliata perché aveva considerato i balconi, mentre alle finestre sulle pareti erano state poste delle sbarre che impedivano l'affaccio in tutte le direzioni, per cui non si era più al cospetto di vedute ma di semplici luci.

Ma la Cassazione, richiamando la giurisprudenza di legittimità, ha precisato che devono intendersi "pareti finestrate" in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno quali porte, balconi, finestre di ogni tipo, che assicurano la possibilità di esercitare la veduta.

La presenza di balconi lungo la parete dell'edificio della ricorrente di cui si era tenuto conto ai fini del calcolo delle distanze era quindi legittima. E il ricorso veniva respinto, confermando la demolizione di parte del fabbricato o il suo arretramento.

RIPRODUZIONE RISERVATA

