

**Direzione Affari della Presidenza, Politiche
Legislative e Comunitarie, Programmazione,
Parchi, Territorio, Valutazioni Ambientali,
Energia
Servizio Assistenza legale, Consulenza e
Attività Amministrative per l'Ambiente e il
Territorio
Ufficio Aggiornamento Normativo, Consulenza
e Vigilanza
Via Leonardo da Vinci, 6
67100 L'Aquila**

Prot. n. 5793
Prot. riferimento n. 5284 del 23.12.2009
Prot. acquisizione n. 640 del 12.01.2010

L'Aquila, 13.04.2010

Al Comune di
TOSSICIA (TE)

Oggetto: Legge Regionale n. 16 del 19.08.2009 (c.d. Piano Casa Abruzzo). Regime delle distanze.

Con la nota che si riscontra è stato richiesto un parere in merito alla corretta applicazione degli artt. 3, comma 1, lett. b) e 6, comma 4, L.R. n. 16/09, avuto particolare riguardo alla possibilità, da parte di codesto Comune, di applicare, “ *purchè mantenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale, distanze inferiori a quelle previste dal D.M. 1444/68, mantenendo, ad esempio, come riferimento le disposizioni del codice civile*”.

In via generale è noto l'orientamento della Corte Costituzionale secondo cui, con riferimento alla disciplina delle distanze tra fabbricati, l'attribuzione alle Regioni di competenza concorrente in materia di governo del territorio interferisce con l'ordinamento civile di spettanza esclusiva dello Stato e in tale contesto “ *le Regioni devono esercitare le loro funzioni nel rispetto dei principi della legislazione statale*” (così Corte Cost., sent. 16.06.2005 n. 232). La stessa giurisprudenza della Corte di Cassazione è univoca nell'affermare che le norme degli strumenti urbanistici in materia di distanze – sia che si riferiscano al confine sia all'altra costruzione – sono destinate a tutelare sia l'interesse dei vicini alla funzione di un distacco congruo, sia quello della collettività all'instaurazione di un assetto urbanistico sotto ogni aspetto ordinato (cfr. ex plurimis Cass., sez. II, 24.03.2005 n. 6401). La “*doppia funzione*” di tali disposizioni comporta che, anche ammettendo una potestà derogatoria in capo alla Regione in merito ai profili urbanistici, la stessa incontrerebbe un ostacolo ineludibile rappresentato dai puntuali diritti soggettivi dei singoli, la cui fonte è rintracciabile in una norma statale inderogabile.

In definitiva alla Regione è preclusa ogni ingerenza nei rapporti interprivatistici, ai quali la disciplina delle distanze tra costruzioni attiene in via primaria e diretta ed è alla luce di tale principio che va, in primis, interpretata la disciplina dettata dal Piano Casa in subiecta materia: non a caso l'art. 11, comma 3, L.R. 16/09 espressamente dispone che: “ *In ogni caso gli interventi previsti dagli artt. 4 e 6 della presente legge sono effettuati nel rispetto..... delle distanze minime e*

delle altezze massime dei fabbricati – così come definiti dall’art. 3, 1° comma, lett. b) – e delle disposizioni legislative a tutela dei diritti dei terzi”.

Tanto chiarito e venendo all’esame della normativa urbanistica comunale, si rileva che per consolidata giurisprudenza, le norme di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444 in materia di distanze, emanate in forza dell’art. 17 Legge 6.08.1967 n. 765, traggono da questa la forza di integrare con efficacia precettiva il regime delle distanze nelle costruzioni, e sono dunque idonee a vincolare anche i Comuni in sede di formazione e di revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l’anzidetto limite minimo è illegittima e tale da determinare, secondo l’indirizzo giurisprudenziale prevalente, la sua disapplicazione, stante la sua automatica sostituzione con la clausola legale dettata dalla fonte sovraordinata (così ad es., Cons. Stato, sez. IV, sent. 12.06.2007 n. 3094). Con le disposizioni dettate dal D.M. 1444/68 in subiecta materia, infatti, sono stati introdotti vincoli a carattere pubblicistico ed inderogabile, diretti non soltanto a salvaguardare interessi privati, ma anche a tutelare interessi generali in materia urbanistica, di igiene, decoro e sicurezza degli abitati (cfr. TAR Abruzzo, Pescara, 28.4.2007 n. 494; vedi anche Cons. Stato, sez. IV, 12.07.2002 n. 3930 secondo cui il citato D. M., introdotto dall’art. 17 L. 765/67, ripete dal rango di fonte primaria della norma delegante la forza di legge, suscettibile di integrare con efficacia precettiva il regime delle distanze dalle costruzioni di cui all’art. 872 c.c.).

Ne discende, nello specifico, l’impossibilità, da parte di codesta Amministrazione, di applicare distanze inferiori a quelle previste dal D.M. 1444/68 benchè contenute negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale: a) per la ritenuta illegittimità di dette previsioni regolamentari, essendo consentita alle Amministrazioni locali solo la fissazione di distanze superiori; b) per la riconosciuta impossibilità della Regione di esercitare, in materia di distanze tra costruzioni, le loro funzioni in violazione dei principi della legislazione statale a carattere inderogabile, essendo ad essa preclusa, come innanzi spiegato, ogni ingerenza nei rapporti interprivatistici (ai quali la disciplina delle distanze tra costruzioni attiene in via primaria e diretta), pur nel contesto di misure straordinarie quali quelle previste dal c.d. Piano Casa.

Distinti saluti.

Ufficio Aggiornamento Normativo
Consulenza e Vigilanza
La Responsabile
Avv. Stefania VALERI

IL DIRETTORE REGIONALE
Arch. Antonio SORGI