



**Assessorat du Territoire et de l'Environnement**  
**Assessorato Territorio e Ambiente**

Si chiede di conoscere la posizione della giurisprudenza prevalente in relazione all'obbligo di rispettare la distanza di 10 metri, di cui all'art. 9, comma 2, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, tra due pareti finestrate antistanti ma appartenenti a due corpi del medesimo edificio.

\*\*\*

L'art. 9, comma 2, del D.M. n. 1444/1968 prescrive per i nuovi edifici non ricadenti in zona A l'obbligo di rispettare una distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Come richiesto si procede all'elencazione delle pronunce giurisprudenziali riferibili alla fattispecie in esame.

1. Qual'è la ratio della norma?

Il Consiglio di Stato afferma che "le distanze prescritte sono finalizzate alla salvaguardia di imprescindibili esigenze igienico sanitarie e mirano ad impedire che tra le costruzioni vengano a crearsi le c.d. intercapedini nocive, ossia quegli spazi angusti fra edifici che possono compromettere la salubrità dei luoghi"

2. Le distanze dettate dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 sono derogabili?

Considerata tale finalità della norma, la giurisprudenza amministrativa, ritiene pacifica non solo la sua inderogabilità tramite accordi tra privati (che devono ritenersi nulli), ma altresì la sua capacità di sostituirsi ad eventuali disposizioni contrarie contenute nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore o del regolamento edilizio. La stessa posizione è riscontrabile nelle pronunce della Corte di Cassazione, secondo cui "il d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che in applicazione dell'art. 41 quinquies legge urbanistica (come modificato dall'art. 17 legge ponte), detta i limiti di densità, altezza, distanza tra i fabbricati, all'art. 9 comma 1 n. 2, con disposizione tassativa ed inderogabile, dispone che negli edifici ricadenti in zone territoriali diverse dalla zona A, è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti".

Fanno eccezione a tale principio alcuni interventi in zona A, il Consiglio di Stato ha infatti ritenuto che "la distanza minima di dieci metri tra edifici ex art. 9 d.m. 2 aprile 1968 si applica alla realizzazione di nuovi edifici anche in zona omogenea "A" e può essere derogata soltanto nelle operazioni di risanamento conservativo e nelle ristrutturazioni".

3. La distanza prescritta dall'art. 9, comma 2 del D.M. n. 1444/1968 deve essere rispettata anche tra due pareti finestrate antistanti ma appartenenti a due corpi del medesimo edificio?

La giurisprudenza, muovendo dalla ratio della norma, che consiste, come si è visto sopra, nell'intento di evitare che vengano a crearsi intercapedini nocive tra pareti finestrate, ritiene che da un lato sia "preclusa al giudice ogni discrezionalità interpretativa" nell'applicazione della distanza minima de quo e, dall'altro, che "ai fini dell'obbligo di rispetto delle distanze

CT C:\Documents and Settings\SLusito\Local Settings\Temp\Distanze pareti finestrate.docx

**Département du Territoire et de l'Environnement**  
**Direction de la planification territoriale**  
**Dipartimento Territorio e Ambiente**  
**Direzione pianificazione territoriale**



prescritte, non rileva l'eventuale circostanza che le due pareti finestrate siano riconducibili a corpi del medesimo edificio” .

4. La norma opera anche nel caso in cui una sola delle due pareti frontistanti sia finestrata?

La giurisprudenza risponde in senso positivo anche a tale quesito ritenendo pacificamente che la distanza debba essere osservata anche “nell'ipotesi in cui una sola delle due pareti antistanti sia finestrata ”, intendendo come tali “tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce)” .

5. La deroga di cui all'art. 9, ultimo comma del D.M. n. 1444/1968.

Una deroga a tale disciplina particolarmente rigorosa è introdotta dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, in forza del quale sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni piano volumetriche.

I giudici precisano che non può peraltro essere attribuita capacità derogatoria delle distanze minime ad un “semplice titolo abilitativo diretto o ad un permesso di costruire (n.d.r. concessione edilizia)” e che la “deroga alle distanze previste dai precedenti commi per gli edifici facenti parte di una lottizzazione convenzionata, può trovare applicazione solo relativamente alle distanze tra costruzioni entrambe facenti parte della lottizzazione” .

Il Direttore della  
Direzione pianificazione territoriale

Chantal Trèves