

Prot. n. 92589
del 17 febbraio 2012

OGGETTO: Richiesta di parere sulle modalità di attuazione della L.R. n. 22/2009 (Piano casa) – Art. 8, punto 2) del D.M. n. 1444/1968.

Il Comune, “ai fini della corretta attuazione della L.R. n. 22/2009 e successiva modifica L.R. n. 19/2010 (Piano Casa)” e in relazione a quanto stabilito dall’art. 8, punto 2) del D.M. 1444/1968, secondo il quale nelle zone B) “l’altezza massima dei nuovi edifici non può superare l’altezza degli edifici preesistenti e circostanti”, chiede “se il termine ‘circostante’ a cui fa riferimento il D.M. 1444/1968 debba essere riferito alle costruzioni vicine o a quelle rientranti nell’ambito della zona territoriale degli isolati circostanti”.

In ordine a tale argomento vi è una recente sentenza della Quarta sezione del Consiglio di Stato (n. 7731 del 2 novembre 2010, in Riv.Giur.Edil. 2011, I, pagg. 118 e segg.), secondo la quale “l’art. 8 del d.min. 1444 del 1968, con disposizione prevalente su ogni diversa norma contenuta nel regolamento edilizio, prevede che l’altezza degli edifici di nuova costruzione non possa superare l’altezza massima degli edifici preesistenti e circostanti e va applicata tenendo conto degli edifici limitrofi, onde evitare che la portata del precetto possa essere palesemente vanificato”.

Con tale sentenza il Consiglio di Stato, nel riformare una sentenza del TAR Emilia Romagna, sez. di Parma, che nel caso sottoposto al suo esame aveva ritenuto che “il limite di altezza non deve essere riferito alle sole costruzioni confinanti con il fabbricato, ma ad un ambito territoriale che identifichi la intera zona dell’insediamento abitativo” ha invece sancito che “né può essere fatto riferimento ad una non identificata zona, piuttosto che agli edifici limitrofi, in mancanza di ulteriori specificazioni e con il rischio di palesemente vanificare la portata del precetto” (punto 6 della parte relativa al “Diritto”).

In sostanza con tale sentenza la Quarta sezione del Consiglio di Stato ha affermato che in mancanza di idonei e validi motivi che permettano di fare riferimento a edifici diversi da quelli confinanti con il fabbricato da costruire o sopraelevare, l’art. 8, punto 2) del D.M. n. 1444/1968 impone di prendere in considerazione solo gli edifici limitrofi.

Lo scopo della norma è infatti quello di non alterare il profilo delle zone “B”, facendo in modo che vi sia omogeneità nell’altezza degli edifici che in esse si trovano.

Si allega copia della predetta [sentenza della IV sezione del Consiglio di Stato n. 7731/2010](#).