

## Brevi di ANADIMM

### Abstract dell'intervento di Massimiliano Debiasi – incontro 17 dicembre 2019 -

#### Distanze tra edifici Applicabilità in Provincia di Trento delle disposizioni del DM 1444/68 tra normativa locale, autonomia e giurisprudenza territoriale

L'argomento legato ai diritti di vicinato e, tra questi, alle distanze in edilizia, vede alcuni profili di dubbio applicativo della normativa applicabile, dovuti all'enorme stratificazione normativa in materia. Da qualche tempo il problema s'è fatto particolarmente rilevante per la sempre maggiore frequenza con cui l'autorità giudiziaria sia amministrativa che ordinaria, vede applicare lo strumento della *disapplicazione* della normativa locale (sia essa a livello comunale, quali Norme Tecniche Attuative del PRG, che provinciale, l'allegato 2 della delibera 2023/2010) con *inserzione automatica* della normativa nazionale come dettata dall'art. 9 del DM 1444/1968 ed un tanto, spesso, con conseguenze disastrose.

L'effetto finale, infatti, diviene quello paradossale di aver progettato ed ottenuto titolo edilizio perfettamente legittimo secondo l'applicazione testuale della normativa locale, ma poi disapplicato in sede giurisdizionale con applicazione di limiti distanziometrici ben maggiori (per capirsi si può passare dai 3 metri del riferimento provinciale alla normativa codicistica, ai 10 metri del DM 1444 in questione). Effettuata tale disapplicazione e quindi imposta la diversa regolamentazione statale per via giurisdizionale, ai sensi dell'art. 872 c.c., trattandosi di c.d. normativa "integrativa" l'effetto diviene quello di poter vedere demolita la parte di manufatto o l'immobile come appena costruito.

La questione si fa particolarmente delicata soprattutto nelle sopraelevazioni e nelle ristrutturazione (per demo-ricostruzione) sia nelle zone residenziali ordinarie che, soprattutto, in centro storico ove tutta una serie di rimandi, ci pongono nel concreto rischio di veder letteralmente accantonata la normativa locale in favore di un distacco di ben 10 metri tra pareti frontistanti di cui almeno una finestrata.

Eppure abbiamo tutti ben presente che la nostra Provincia Autonoma, ha potestà primaria in materia di urbanistica ed edilizia ed, infatti, la delibera sulle distanze di cui sopra esordisce proprio specificando che la detta regolamentazione trentina e relative disposizioni distanziometriche " ... *sostituiscono le corrispondenti disposizioni ...*" di cui al DM 1444 in questione, frase che avanti le Corti rimane però a mero livello declamatorio, dato che prevale invece il diverso principio, oramai non solo maggioritario ma in realtà unico per cui:

*"In forza dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 la distanza minima inderogabile di 10 metri tra le pareti finestrate di edifici antistanti è quella che tutti i Comuni sono tenuti ad osservare, e il giudice è tenuto ad applicare tale disposizione anche in presenza di norme contrastanti incluse negli strumenti urbanistici locali, dovendosi essa ritenere automaticamente inserita nel P.R.G. al posto della norma illegittima. La norma, per la sua genesi e per la sua funzione igienico-sanitaria, costituisce un principio assoluto e inderogabile, che prevale sia sulla potestà legislativa regionale, in quanto integra la disciplina privatistica delle distanze, sia sulla potestà regolamentare e pianificatoria dei Comuni, in quanto derivante da una fonte normativa statale sovraordinata, sia infine sull'autonomia negoziale dei privati, in quanto tutela interessi pubblici che non sono nella disponibilità delle parti."*

**CdS n. 6136/2019**

Chi legge si sarà avveduto della singolarità di tale istituto ibrido di *disapplicazione con inserzione automatica della normativa nazionale*, tanto che recentemente il TRGA di Trento ha ritenuto di non dovervi dar corso in quanto non si tratterebbe di provvedimento regolamentare (TRGA TN 29/2019). Ed infatti, sul medesimo solco, CdS 1431/2019 che non ha provveduto alla detta disapplicazione, ma s'è limitato a rilevare un contrasto tra fonti (regionale e nazionale) meritevole di vaglio costituzionale ed ivi ha rimesso la questione.

Subentra, infine, all'inizio dell'estate il Decreto c.d. "Sblocca Cantieri" che pare aprire dapprima uno spiraglio di maggior derogabilità, ma che nella infelice formulazione (cfr. art. 2bis, commi 1, 1-bis e 1-ter DPR 380/2001) pare creare più dubbi di quanti non ne dovesse risolvere per gli interventi in zona c.d. consolidata.

Non dimentichiamo, infine, che la stessa normativa nazionale DM 1444 prevede di per se una derogabilità locale, ma solo per *"nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche"*.

Attendiamo con grande curiosità sia l'evoluzione giurisprudenziale degli arresti di cui sopra che, soprattutto, un intervento istituzionale od almeno una presa di posizione della PAT che, secondo l'attuale quadro come sopra delineato (ad oggi non solo relegato nelle aule di giustizia, ma di dominio quasi pubblico), non crediamo possa tollerare ancora per molto la permanenza nel suo corpus legislativo di normative che i giudici territoriali considerano, con una frequenza che al momento si fa quasi costante, illegittime. Il tutto, peraltro, disorientando gli operatori dell'area tecnica che non sanno come regolarsi nella progettazione di interventi, soprattutto quelli di ristrutturazione in centro storico, che erano peraltro il fulcro del *risparmio di suolo* voluto dal legislatore provinciale del 2015.