

Torino 26/03/2013

OGGETTO: Regolamento Edilizio Tipo; art. 16 misurazione delle distanze.

Con nota n. 1353 del 26/02/2013 pervenuta il 14/03/2013 il Comune di Borgone di Susa (TO) richiede un parere in merito all'interpretazione delle disposizioni relative al criterio di misurazione delle distanze dei fabbricati dai confini.

Con deliberazione del Consiglio Regionale 548-9691 in data 29 luglio 1999 la Regione Piemonte ha approvato il Regolamento Edilizio Tipo introducendo, tra l'altro, i parametri edilizi uniformati che i Comuni sono tenuti a recepire all'interno del proprio Regolamento Edilizio.

L'art. 16, dettante norme in materia di misurazione della distanza tra le costruzioni, ha introdotto il metodo di misurazione radiale della distanza con la seguente formulazione *"La distanza tra.....filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione....è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro"*.

Metodo previsto anche per la misurazione della distanza dai confini e dalle strade.

Con l'approvazione da parte della Regione Piemonte della L.R. 20/2009, *"Snellimento delle procedure in materia di edilizia ed urbanistica"* (Piano Casa) si è riscontrato che questo criterio di misurazione faceva sì che si determinasse il presupposto di verifica della distanza anche quando due edifici non si fronteggiano, comportando una limitazione che di fatto impediva ampliamenti altrimenti realizzabili. Per questo motivo, con deliberazione del Consiglio Regionale 8 luglio 2009 n. 267-31938, l'art. 16 è stato modificato prevedendo che la misurazione della distanza tra fabbricati avvenga con criterio lineare cioè secondo linee ortogonali. Per la distanza dai confini e dalle strade si è invece previsto che la stessa sia rappresentata dal segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà e/o il ciglio di una strada ossia con il criterio di misurazione radiale.

Si richiama il testo dell'art. 16 oggetto di modifica ed attualmente vigente.

La distanza tra:

*a) filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), e' rappresentata dalla lunghezza del **segmento minimo ortogonale** congiungente i due fili di fabbricazione;*

*b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), e' rappresentata dalla lunghezza del **segmento minimo** congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;*

*c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), e' rappresentata dalla lunghezza del **segmento minimo** congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.*

Come si evince dal contenuto della norma "lanciando" la perpendicolare (**segmento minimo ortogonale**) al filo di fabbricazione del primo edificio verso il secondo, la lunghezza di tale segmento rappresenta la distanza che deve intercorrere tra le costruzioni; l'entità minima di tale distanza è stabilita dalla normativa statale (D.M. 1444/68) oppure dallo strumento urbanistico.

La modalità di misurazione della distanza dai confini e dalle strade non è variata rispetto alla norma previgente in quanto la stessa è rappresentata dal **segmento minimo** che congiunge ogni punto del filo di fabbricazione al confine. In questo caso infatti non è prescritto trattarsi di segmento ortogonale.

La formulazione originaria del comma 3 dell'art. 16 del RET prevedeva un'unica modalità di misurazione delle distanze tanto che recitava testualmente:

3. La distanza tra:

- a)omissis.....
- b)omissis....
- c)omissis

e' rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

Con la riformulazione il Consiglio Regionale, nello stabilire modalità diverse di misurazione delle distanze le ha specificatamente individuate: tra fabbricati alla lettera *a*), dai confini alla lettera *b*) e dalle strade lettera *c*).

Alla lettera *a* viene utilizzato il termine frontistante per sottolineare che la distanza viene misurata tra due edifici che si fronteggiano. L'uso del termine antistante si ritiene non debba essere inteso in senso strettamente letterale, bensì come individuazione della linea di confine che non necessariamente deve stare davanti, ma tutto intorno al fabbricato.

Il caso in argomento rappresenta una fattispecie particolare in quanto l'edificio in progetto costituisce ampliamento di uno esistente posto a confine ad un fabbricato di proprietà di terzi il cui filo di fabbricazione è anche confine tra le due proprietà.

Come noto le distanze dai confini sono prescritte per evitare che tra le costruzioni vengano a crearsi condizioni di insalubrità dovute alla scarsa distanza tra i fabbricati e per evitare che il primo edificio costruito limiti i diritti del confinante per future sue edificazioni.

La distanza tra l'edificio in progetto e il confine (in questo caso l'edificio esistente perimetrato con la linea verde) è rappresentata dal segmento minimo (che non può che essere il raggio di una circonferenza) congiunge il filo di fabbricazione dell'edificio in progetto e il confine. Quindi, utilizzando la modalità radiale di misurazione della distanza dai confini, questa non sarebbe rispettata.

Ad una diversa conclusione si giunge se la verifica avviene considerando di essere in presenza di due edifici. In questo caso i due fili di fabbricazione non vengono congiunti dal *segmento ortogonale* in quanto la perpendicolare al filo di fabbricazione di uno degli edifici non incontra in nessun punto il filo di fabbricazione dell'altro edificio.

Va ancora considerato che la realizzazione dell'ampliamento in progetto non pregiudica il diritto di edificabilità del confinante in quanto il suo edificio è già posto sul confine.

Per le considerazioni sopra esposte, fatto salvo che le distanze tra fabbricati e quelle dei fabbricati dai confini si misurano con le due diverse modalità ampiamente illustrate, si ritiene di poter affermare che l'ampliamento possa essere assentito.

Il Responsabile di Posizione A.P.

