

Limiti di distanze tra edifici: i lucernari sul tetto non sono “pareti finestrate”

18 Novembre 2015

Con sentenza n. 4628 del 5 ottobre 2015, il Consiglio di Stato, Sez.IV, ha chiarito che la norma – art. 9 D.M. 1444/98 – sulle distanze minime tra “pareti finestrate e pareti di edifici antistanti” non va applicata ai lucernari aperti sul tetto dell’abitazione. Questi ultimi non rientrano infatti nella definizione formale di “pareti finestrate” richiamata dalla disposizione.

Nel caso di specie, i ricorrenti proprietari di un immobile dotato di lucernari “tipo velux” installati sul tetto lamentavano il mancato rispetto delle distanze da parte dei proprietari dell’immobile ad esso adiacente che avevano realizzato una sopraelevazione dal colmo del tetto per un’altezza maggiore di 4 metri.

Il Consiglio di Stato ha però precisato che l’art. 9 del D.M. 1444/98 sul piano formale fa un riferimento esclusivo ed espresso alle “pareti finestrate” ovvero alle “pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono semplici luci” (cfr. Cass. Civ. Sez. II 6/11/2012 n. 19092; 30/04/2012 n. 6604 ; Cons. Stato Sez. IV 04/09/2013 ; 12/02/2013 n. 844).

Secondo le conclusioni dei giudici amministrativi restano perciò escluse dalla definizione di pareti finestrate e quindi dall’obbligo del rispetto delle distanze, i lucernari che non possono considerarsi vedute neppure in base all’art. 900 del Codice Civile, non consentendo di affacciarsi sul fondo del vicino, di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente, ma solo il passaggio di luce ed aria.

In allegato: sentenza del Consiglio di Stato n. 4628/15

[22737-Sentenza Consiglio di Stato 4628_2015.pdf](#)[Apri](#)