

**CIRCOLARE DI CHIARIMENTO
DELL'ART.8 DEL D.M. 1444/68 – LIMITI DI ALTEZZA DEGLI EDIFICI**

L'art 8 del D.M.1444/68 stabilisce che nelle zone omogenee B¹ *“l'altezza massima dei nuovi edifici non possa superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, ad eccezione degli immobili che siano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate contenenti previsioni planovolumetriche, sempre che, in questo ultimo caso, si rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7”*.

Nelle more di un intervento legislativo o interpretativo in materia da parte del legislatore nazionale o regionale, al fine di fornire un orientamento univoco ai fini della presentazione dei progetti al SUE di Riccione e della relativa istruttoria tecnica, si forniscono le seguenti precisazioni su come debba essere calcolata l'altezza e come devono essere individuati gli edifici “circostanti”.

1. La **definizione del parametro “altezza”** viene stabilita dalle definizioni tecniche uniformi approvate con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa n. 279 del 4 febbraio 2010, come aggiornate in recepimento delle definizioni uniformi nazionali di cui all'intesa di Conferenza unificata 20.10.2016 (Allegato A, G.U. serie generale n 268 del 16 novembre 2016) ai punti:

- 27 - Altezza del fronte: L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- 28 - Altezza dell'edificio: Altezza massima tra quella dei vari fronti.

2. Per la **definizione del concetto di edificio “circostante”** rileva la costante giurisprudenza (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 9 settembre 2014, n. 4553; 14 maggio 2014, n. 2469), secondo cui, in applicazione del criterio letterale (privilegiato dall'art. 12 delle preleggi), la locuzione “edifici circostanti” indica lessicalmente gli edifici che si trovano intorno all'area oggetto del permesso, senza a tali fini poter estendere l'area di interesse ad ulteriori concetti come zona o fasce territoriale o comparto.

Ciò nonostante, l'intento di restringere l'area di confronto non può essere portata all'estremo di poter ritenere rilevanti ai fini del calcolo dell'altezza ammissibile i soli edifici confinanti, trattandosi di locuzione di distinto significato oggettivamente riferibile ad un ambito più circoscritto (CdS Sez IV 3115/2023).

Si ritiene pertanto, in coerenza con tali orientamenti giurisprudenziali, che per edifici circostanti vadano intesi non solo gli edifici (esistenti) confinanti rispetto al lotto in cui è localizzato l'edificio

1 Le zone B sono definite nel medesimo Decreto come “le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq”)

oggetto di intervento, ma anche quelli che si trovano dall'altro lato delle porzioni di strada che circondano il lotto, anche in soluzioni ad angolo, come riportato negli esempi grafici allegati.

3. Prevalenza del DM 1444/1968 sulle norme dello strumento urbanistico generale. Secondo la giurisprudenza amministrativa e civile (CdS sez IV 4077/2015, Cass SU 14953/2011) le norme ministeriali sostituiscono “per inserzione automatica” le norme degli strumenti di pianificazione che contengono previsioni difformi.

Al riguardo trova applicazione anche in ordine alle previsioni relative all'altezza quanto ribadito dal Consiglio di Stato circa le disposizioni inerenti le distanze minime tra fabbricati (CdS 985/2020): *“In tema di distanza tra costruzioni il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, comma 2, ha efficacia di legge dello Stato, sicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica, con la conseguenza che l'adozione, da parte degli Enti locali, di strumenti urbanistici contrastanti con la citata norma fa sorgere l'obbligo per il giudice di merito di disapplicare le disposizioni illegittime e di applicare immediatamente la disposizione dell'art. 9, del medesimo D.M.”* (nello stesso senso: T.A.R. Toscana Firenze Sez. III, 24/03/2020, n. 360, T.A.R. Emilia-Romagna Bologna Sez. II, 10/09/2020, n. 565).

4. Applicabilità. La presente circolare diviene efficace dalla data della sua protocollazione e trasmissione al SUE e alla Rete delle Professioni Tecniche.

La circolare va applicata ai progetti che verranno presentati dopo la sua efficacia e ai progetti presentati per i quali non sia stata conclusa la verifica istruttoria di merito, entro i termini previsti ai sensi di legge, salvo sospensioni per audizioni o richiesta di integrazioni documentali.

La Dirigente

Settore Governo Sostenibile del Territorio

arch. Tecla Mambelli