



Città di Seregno

Al Responsabile Sportello Unico Edilizia
dott. arch. Leonardo Visco Gilardi

Disposizione n. 4/2020

OGGETTO: TAR Lombardia sentenza n. 01576/2020

Il TAR Lombardia con sentenza n. 01576/2020 ha sancito che “L’art. 103, comma 1-bis, L.R. n. 12/2005, lungi dallo stabilire una disapplicazione in via generale del D.M. n. 1444/1968, si limita invero a consentire ai Comuni di redigere i propri Piani di governo del territorio senza rispettare le disposizioni dettate dal D.M. n. 1444/1968. È solo in sede di redazione dei nuovi PGT sostitutivi dei precedenti PRG che, quindi, “ai fini dell’adeguamento, ai sensi dell’articolo 26, commi 2 e 3, degli strumenti urbanistici vigenti”, i Comuni potevano derogare a determinati limiti posti dal decreto ministeriale. Questa interpretazione, già affermata dalla Sezione (cfr. sentenza n. 1413 del 22 luglio 2020), rinviene un autorevole avallo nella Corte Costituzionale che, con la recente sentenza n. 13 del 7 febbraio 2020, evidenzia come si tratti di “una disciplina volta a regolare la sola fase transitoria di adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti, modulata secondo precise scansioni temporali, e non la revisione dei piani di governo del territorio già approvati”. Tale disposizione, “pur posteriore alla «Legge per il governo del territorio» del 2005, si colloca in un orizzonte temporale definito, legato all’adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti e alla successiva transizione ai piani di governo del territorio, che si configurano come i nuovi strumenti di pianificazione urbanistica previsti dalla legislazione regionale”. In tal senso, depone “l’univoco dettato letterale, che richiama l’adeguamento, secondo le cadenze predeterminate dall’art. 26, commi 2 e 3, della legge regionale n. 12 del 2005, e postula un nesso di strumentalità della disapplicazione rispetto all’adeguamento stesso”. 2.3. Non essendo stata prevista, dunque, nel PGT di Seregno una deroga alla disposizione sull’altezza degli edifici, correttamente il Comune ha fatto applicazione dell’art. 8 del D.M. 1444/1968, in sede di decisione sulla specifica richiesta di permesso di costruire.”

In aderenza a quanto sopra e alla giurisprudenza in calce, in vacanza di specifica previsione con riferimento alle altezze e fatta salva ogni verifica puntuale nelle singole zone nonché ai progetti urbani, quale altezza degli interventi edilizi in zone di PGT, equiparabili alla zona omogenea B di cui al DM 1444/68, è assentibile, come criterio da considerare, la minore altezza risultante dal confronto tra l’altezza dell’edificio preesistente oggetto di demolizione e quella degli edifici circostanti. In caso di edifici con altezze diverse – presenti nel lotto di intervento (I) o circostanti (II) - ai fini del criterio del confronto come sopra esplicitato si assumono quali elementi da comparare la massima altezza degli edifici presenti nel lotto di intervento, oggetto di demolizione (I) e la massima altezza degli edifici circostanti (II).

Seregno, 6/11/2020

Il Dirigente Area Servizi per il Territorio,
 lo Sviluppo Economico e la Cultura

dott. Arch. Lorenzo Sparago (*)

() Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. 28/12/2000, n. 445 e del D.Lgs. 7/3/2005 n. 82, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.*

Sede legale:
 Piazza Martiri della Libertà, 1 – 20831 Seregno (MB)
 tel. +39 0362.263.1 – Fax +39 0362.263.245
 pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it
www.comune.seregno.mb.it
 C.F. 00870790151 – P.I. 00698490968

Area Territorio
 Servizio Edilizia Privata
 Via XXIV Maggio - 20831 Seregno MB
 Tel. +39 0362.263.274
 e.mail: info.ediliziaprivata@seregno.info

Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) N. 06249/2018 5/11/2018

In zona omogenea con applicazione, quanto ai limiti delle altezze, delle previsioni di cui all'art.8 del D.M. 1444/68, ai sensi del quale «l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti», il permesso di costruire risulta conforme alla legge, quando non è prevista un'altezza di progetto eccedente rispetto a quella del fabbricato preesistente.

Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) N.4645/2008

"essendo consentito di disporre diversamente la volumetria esistente fuori terra, la "scatola" del corpo di fabbrica poteva essere allungata o allargata o sfalsata, ma non elevata, nei limiti inderogabili fissati dagli articoli 7 e 8 del D.M. 02.04.1968 (in materia di volumetria, altezza e destinazione di uso degli immobili). Detti standards inderogabili previsti dal citato D.M. si applicano ai nuovi piani regolatori generali (tale essendo una variante urbanistica generale) e, in particolare, relativamente all'argomento di causa, l'art.8 dispone che "l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti". E' così dimostrato come l'altezza massima del realizzato edificio non poteva superare quella dell'immobile preesistente, in conformità dell'altezza del demolito fabbricato e degli edifici circostanti, ai sensi del richiamato articolo 8, pur ad essere veritiera la deduzione che la nuova variante generale non ha previsto limiti di altezza".

Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) N. 00982/2019

"L'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968 sancisce che le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue: zona B) l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7. (...). Dalla citata relazione tecnica, emerge che il fabbricato avrà le seguenti caratteristiche dimensionali:

volume residenziale complessivo di progetto: 663,52 mc

volume residenziale realizzabile: 665,09 mc

altezza di progetto: 13,20 m

altezza esistente: 4,20

area a parcheggio: 103,14 mq

area a parcheggio L. 122/89: 66,35 mq.

L'altezza di progetto, secondo quanto affermato dall'appellante, supera l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. La deduzione non è stata efficacemente smentita dalle controparti".

Sede legale:
Piazza Martiri della Libertà, 1 – 20831 Seregno (MB)
tel. +39 0362.263.1 – Fax +39 0362.263.245
pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it
www.comune.seregno.mb.it
C.F. 00870790151 – P.I. 00698490968

Area Territorio
Servizio Edilizia Privata
Via XXIV Maggio - 20831 Seregno MB
Tel. +39 0362.263.274
e.mail: info.ediliziaprivat@seregno.info

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Quarta) N. 04077/2015

"Tale elemento incide anche su un ulteriore profilo dimensionale del progetto autorizzato, oggetto di espressa valutazione da parte del T.A.R. e inerente l'altezza dell'opera realizzanda. Papa Immobiliare s.r.l. ha infatti conseguito un titolo per realizzare il nuovo immobile ad un'altezza superiore (13,50 m) rispetto a quella preesistente (10,50 m), laddove secondo i parametri tecnici dettati dall'art. 8 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, "l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti".

E correttamente il primo giudice ha richiamato il tema dell'inderogabilità (ora possibile ma solo previa legge regionale) del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 che, integrando con efficacia precettiva il regime delle altezze nelle costruzioni, rendono ancora più palese la non conformità del progetto alle prescrizioni normative."

Tribunale Amministrativo Regionale per la Toscana (Sezione Terza) N. 00156/2014 in attesa di sentenza di appello

"Con il secondo mezzo parte ricorrente censura il provvedimento impugnato per violazione dell'art. 8, comma 1, punto 2) del DM n. 1444 del 1968 che, in zona B, prevede che i nuovi edifici non possano avere altezza superiore a quelli preesistenti e circostanti.

La censura è fondata.

L'art. 8 del DM n. 1444 del 1968, rubricato "limiti di altezza degli edifici", fissa le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee e, in relazione alla zona B, com'è classificata l'area di cui alla presente controversia, stabilisce che "l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, sempre che rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'art. 7". Dunque il parametro di riferimento posto dalla norma, e di cui deve essere vagliato il rispetto nel caso in esame, è dato dal rispetto delle altezze "degli edifici preesistenti e circostanti"; quanto al riferimento ai "nuovi edifici" valgono le considerazioni sopra svolte circa il rientrare in tale nozione anche l'ipotesi di intervento di < sostituzione edilizia >, data la sua natura innovativa e non conservativa dell'esistente.

Anche sul profilo delle altezze è stata svolta verifica, la quale giunge ai seguenti risultati: ha calcolato l'altezza dell'edificio demolito in m. 7,30 (pag. 9 della relazione), quella degli edifici circostanti in m. 7,20 l'edificio a sinistra guardando da viale Italia e l'edificio retrostante e m. 7,10 l'edificio a destra (pag. 15 della relazione), mentre ha concluso che l'edificio progettato ha altezza di m. 7,60 (pag. 11 della relazione). Si tratta di conclusioni che rilevano la maggiore altezza dell'edificio progettato sia rispetto al preesistente (m. 7,60 in luogo di m. 7,30) che rispetto agli edifici preesistenti (m. 7,60 rispetto a m. 7,20 e 7,10), in violazione quindi dell'art. 8 del DM n. 1444 del 1968".

Sede legale:
Piazza Martiri della Libertà, 1 – 20831 Seregno (MB)
tel. +39 0362.263.1 – Fax +39 0362.263.245
pec: seregno.protocollo@actaliscertymail.it
www.comune.seregno.mb.it
C.F. 00870790151 – P.I. 00698490968

Area Territorio
Servizio Edilizia Privata
Via XXIV Maggio - 20831 Seregno MB
Tel. +39 0362.263.274
e.mail: info.ediliziaprivat@seregno.info