

Ho chiesto a Google Bard quanto segue: "Dimmi chi ha ragione. Il mio confinante ha costruito in zona B di completamento edilizio una casa a distanza di 4 metri e cinquanta dal mio confine, quando il piano regolatore impone una distanza minima di 10 metri tra fabbricati. Il confinante sostiene che avendo già una vecchia casa a metri 4,50 dal confine ha acquisito il diritto di edificare l'ampliamento a 4 metri e 50 anziché 5. Chi ha ragione?".

La risposte di Bard:

In base alla tua storia, il tuo vicino non ha ragione. Il piano regolatore impone una distanza minima di 10 metri tra le costruzioni e questo limite non può essere derogato. Il fatto che il tuo vicino abbia già una vecchia casa a 4,50 metri dal tuo confine non gli dà il diritto di costruire un ampliamento a 4,50 metri.

Se il tuo vicino non rispetta le distanze minime previste dal piano regolatore, puoi presentare un ricorso al Comune. Il Comune può emettere un'ordinanza di demolizione dell'edificio abusivo.

Se il tuo vicino non rispetta l'ordinanza di demolizione, puoi chiedere al tribunale di condannarlo al pagamento di una sanzione pecuniaria. Puoi anche chiedere al tribunale di condannarlo a ripristinare lo stato originario dei luoghi.

Nel frattempo, puoi chiedere al tuo vicino di firmare un accordo con te per rispettare le distanze minime. In questo accordo, il tuo vicino si impegna a demolire l'edificio abusivo o a spostarlo a una distanza di almeno 10 metri dal tuo confine.

Se il tuo vicino non firma l'accordo, puoi chiedere al tribunale di condannarlo al pagamento di una sanzione pecuniaria.

Ho fatto la seguente seconda domanda a Bard:

L'Art. 8, Limiti di altezza degli edifici, del DM 1444/68 recita: Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono

stabilite come segue: 1) Zone A): Per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. Qualora io debba ampliare un edificio preesistente in zona A), quali regole ha stabilito la Corte Costituzionale italiana (specifica numero e data delle sentenze) e la Corte di Cassazione – sezioni unite – (specifica numero e data delle sentenze) per disciplinare l'altezza massima consentita?

Risposta:

L'articolo 8 del DM 1444/68 stabilisce che l'altezza massima degli edifici in zona A non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico. La Corte Costituzionale ha stabilito che questa disposizione è conforme alla Costituzione, in quanto è necessaria per tutelare il patrimonio storico-artistico italiano. La Corte di Cassazione ha inoltre stabilito che l'altezza massima consentita per un ampliamento di un edificio preesistente in zona A non può superare l'altezza degli edifici circostanti, anche se questi non sono di carattere storico-artistico.

Ecco alcune delle principali sentenze della Corte Costituzionale e della Corte di Cassazione che hanno stabilito le regole per disciplinare l'altezza massima consentita per gli ampliamenti di edifici preesistenti in zona A:

- **Corte Costituzionale, sentenza n. 146 del 1975:** La Corte ha stabilito che la disposizione dell'art. 8 del DM 1444/68 è conforme alla Costituzione, in quanto è necessaria per tutelare il patrimonio storico-artistico italiano.
- **Corte di Cassazione, sentenza n. 1433 del 2000:** La Corte ha stabilito che l'altezza massima consentita per un ampliamento di un edificio preesistente in zona A non può superare l'altezza degli edifici circostanti, anche se questi non sono di carattere storico-artistico.
- **Corte di Cassazione, sentenza n. 11868 del 2001:** La Corte ha stabilito che l'altezza massima consentita per un ampliamento di un edificio preesistente in zona A non può superare l'altezza degli edifici circostanti, anche se questi sono stati costruiti in epoca successiva all'entrata in vigore del DM 1444/68.

Queste sentenze hanno stabilito che l'altezza massima consentita per gli ampliamenti di edifici preesistenti in zona A è un limite inderogabile, che non può essere superato per motivi di carattere economico o di interesse privato.

L'Art. 8, Limiti di altezza degli edifici, del DM 1444/68 recita: Le altezze massime degli edifici per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue: 2) Zone 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. Qualora io debba ampliare un edificio preesistente in zona B), quali regole ha stabilito la Corte Costituzionale italiana (specifica numero e data delle sentenze) e la Corte di Cassazione – sezioni unite – (specifica numero e data delle sentenze) per disciplinare l'altezza massima consentita?

L'articolo 8, comma 2, del DM 1444/68 stabilisce che l'altezza massima degli edifici in zona B non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Tuttavia, questo limite può essere derogato in caso di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, purché rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'articolo 7 del DM 1444/68.

La Corte Costituzionale ha stabilito che il limite di altezza previsto dall'articolo 8, comma 2, del DM 1444/68 è conforme alla Costituzione, in quanto è necessario per tutelare l'interesse pubblico alla tutela del paesaggio e dell'ambiente urbano.

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 11508/2013, ha stabilito che il limite di altezza previsto dall'articolo 8, comma 2, del DM 1444/68 si applica anche agli ampliamenti di edifici preesistenti in zona B.

In particolare, la Corte ha affermato che "l'art. 8, comma 2, del D.M. 1444/1968, nel prevedere che l'altezza massima degli edifici in zona B non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, si applica anche agli ampliamenti di edifici preesistenti, in quanto si tratta di interventi edilizi che comportano una modifica della sagoma del fabbricato".

La Corte ha inoltre precisato che "il limite di altezza previsto dall'articolo 8, comma 2, del DM 1444/68 può essere derogato in caso di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, purché rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'articolo 7 del DM 1444/68".

In conclusione, l'altezza massima consentita per l'ampliamento di un edificio preesistente in zona B è determinata dall'articolo 8, comma 2, del DM 1444/68. Il limite di altezza può essere derogato in caso di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche, purché rispettino i limiti di densità fondiaria di cui all'articolo 7 del DM 1444/68.

Verona, 7 agosto 2023

Daniele Iselle