

---

## Estratto

Estratto da un prodotto  
in vendita su **ShopWKI**,  
il negozio online di  
Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

---

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria  
professionale, del software, della formazione  
e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM,  
Altalex, UTET Giuridica, il fisco.



NORMOTECNICA

# Distanze da confini e costruzioni

Guida pratica  
Casi e questioni  
con esempi grafici

Carmen Chierchia - Roberta Distinto

**QUESTO EBOOK È UN'ANTEPRIMA GRATUITA**

Per ordinare la versione integrale utilizzare il link **SHOPWKI.it**  
o rivolgersi all'agente di zona

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

© 2013 Wolters Kluwer Italia S.r.l Strada I, Palazzo F6 - 20090 Milanofiori Assago (MI)

ISBN: 9788867500505

---

Il presente file può essere usato esclusivamente per finalità di carattere personale. I diritti di commercializzazione, traduzione, di memorizzazione elettronica, di adattamento e di riproduzione totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

La presente pubblicazione è protetta da sistemi di DRM. La manomissione dei DRM è vietata per legge e penalmente sanzionata.

---

L'elaborazione dei testi è curata con scrupolosa attenzione, l'editore declina tuttavia ogni responsabilità per eventuali errori o inesattezze.

# INDICE

<i>Introduzione</i> .....	<i>pag.</i>	V
<i>Autori</i> .....	»	VI
<b>1. LE NORME SULLE DISTANZE NELL'ORDINAMENTO ITALIANO .....</b>		
1.1 Le distanze tra edifici: una forma di limitazione del diritto di proprietà .....	»	1
1.2 Lo scopo della normativa .....	»	2
1.3 Normativa di riferimento .....	»	3
1.3.1 Il D.M. n. 1444/1968 .....	»	3
1.3.2 Le distanze fissate per le zone del tessuto urbano .....	»	4
1.3.3 La disciplina codicistica .....	»	14
1.3.4 Le norme integrative al Codice civile .....	»	24
1.3.5 Deroghe convenzionali .....	»	27
Giurisprudenza .....	»	33
<b>2. GLI STRUMENTI URBANISTICI .....</b>		
2.1 Introduzione .....	»	35
2.1.1 Efficacia delle previsioni dei regolamenti comunali ....	»	35
2.1.2 Contrasto tra norma locale e disciplina nazionale .....	»	37
2.1.3 <i>Tempus regit actum</i> .....	»	39
2.2 Deroghe ammissibili: i piani particolareggiati .....	»	41
Giurisprudenza .....	»	53
<b>3. LE COSTRUZIONI GIURIDICAMENTE RILEVANTI PER LA DISCIPLINA DELLE DISTANZE .....</b>		
3.1 Il concetto di costruzione rilevante per l'applicazione della disciplina sulle distanze .....	»	55
3.2 Le parti accessorie: rilevano o no nel computo delle distanze? .....	»	57
3.3 Gli edifici ricostruiti o ristrutturati sono sottoposti alle regole sulle distanze? .....	»	60
3.4 Sopraelevazioni e sottotetti .....	»	65
3.5 Balconi e terrazze .....	»	69
3.6 Scale esterne .....	»	70
3.7 Pensiline .....	»	72
3.8 Tralicci .....	»	73
3.9 Volumi tecnici .....	»	75

3.10 Muro di contenimento e terrapieni .....	<i>pag.</i> 77
3.11 Opere interrate .....	» 80
3.12 Le modalità di calcolo .....	» 82
Giurisprudenza .....	» 92
<b>4. DISTANZE DA MURI E DA ALTRI TIPI DI COSTRUZIONI</b> .....	» 97
4.1 Comunione forzosa del muro sul confine e costruzioni in aderenza .....	» 97
4.2 Distanze dal muro di cinta .....	» 100
4.3 Esclusione dal computo delle distanze per edifici a confine con strade e piazze .....	» 102
4.4 Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi .....	» 103
4.5 Focus: distanze dai serbatoi .....	» 106
4.6 Distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi .....	» 113
4.7 Distanze per gli alberi .....	» 114
4.8 Distanze per gli alberi: casi pratici .....	» 116
Giurisprudenza .....	» 120
<b>5. FASCE DI RISPETTO</b> .....	» 125
5.1 Fascia di rispetto ferroviaria .....	» 125
5.2 Fascia di rispetto stradale .....	» 127
5.3 Fascia di rispetto dai corsi d'acqua .....	» 132
5.4 Fascia di rispetto cimiteriale .....	» 137
5.5 Distanze di sicurezza da linee elettriche ed impianti elettrici e da elettrodotti .....	» 138
Giurisprudenza .....	» 141
<b>6. TUTELE</b> .....	» 143
6.1 Il danno automatico derivante da violazione delle distanze .....	» 143
6.2 Le azioni esperibili .....	» 145
6.3 L'azione di riduzione in pristino .....	» 146
6.4 Azione di risarcimento del danno .....	» 146
Giurisprudenza .....	» 148
<b>APPENDICE 1 - Formulario</b> .....	» 151
Formula 1 - Istanza di accesso agli atti .....	» 151
Formula 2 - Ricorso annullamento permesso di costruire .....	» 152
<b>APPENDICE 2 - Normativa essenziale</b> .....	» 153
<i>Fonti iconografiche</i> .....	» 153
<i>Bibliografia</i> .....	» 154

# INTRODUZIONE

L'inserimento di un immobile o di un complesso di immobili nel territorio urbano è disciplinato da un coacervo di norme di differente rango e livello.

Accanto alla disciplina urbanistica – di matrice pubblicistica – dettata per il coerente e ordinato sviluppo del territorio, si pone la normativa civilistica, volta a regolare i reciproci diritti e doveri dei privati nell'ambito dell'esercizio delle facoltà connesse al diritto di proprietà.

In tale quadro si inseriscono, poi, le discipline speciali dettate per la tutela della salute umana (si pensi alle distanze dalle fonti elettromagnetiche), per la sicurezza dei trasporti (si fa riferimento alle fasce di rispetto ferroviarie o stradali), o in generale, connesse ad ulteriori interessi, soprattutto di stampo pubblicistico, volti a preservare il territorio (si pensi ai vincoli paesaggistici, idrogeologici ecc.) o la salubrità e l'igiene del vivere civile.

L'intero impianto normativo appena accennato contiene numerose norme in tema di distacchi tra edifici e tra edifici e confini, proprio allo scopo di tutelare e proteggere gli interessi sopra descritti.

È in questo complesso contesto operativo in cui si deve calare l'attività dell'operatore che progetta un intervento edilizio. Il tecnico è, infatti, chiamato a valutare se l'intervento edilizio in progetto sia o meno conforme alle norme contenute nei Piani Regolatori e nei Regolamenti Edilizi e verificare se il territorio in cui si contestualizza l'opera si trovi in zona vincolata o in una fascia di rispetto per come disciplinata dalle varie normative di settore.

Fatto tale screening, i professionisti sono tenuti a comprendere quali sono i valori minimi delle distanze imposte nel contesto territoriale in cui si colloca l'opera in progetto.

L'applicazione pratica delle norme non è sempre agevole, tant'è che in tema di distanze si generano sempre contestazioni e contrasti.

Lo scopo del presente manuale è proprio quello di fornire una guida pratica ed esemplificativa dei contenuti delle norme sulle distanze, per comprendere le applicazioni concrete.

A questo scopo, le tante figure tecnico-esemplificative contenute nel presente testo vogliono essere di supporto all'applicazione pratica delle discipline e norme di volta in volta descritte nei capitoli del manuale.

Il presente testo nasce dalla collaborazione di un legale e di un tecnico proprio allo scopo di agevolare la lettura delle norme per i professionisti tecnici e una maggiore comprensione degli aspetti pratici della disciplina sulle distanze per i professionisti legali.

*Le Autrici*

## **CARMEN CHIERCHIA**

Avvocato, dal 2007 svolge la sua attività professionale presso uno studio internazionale. Si occupa di diritto amministrativo, con specifico riguardo al diritto dell’energia, al diritto urbanistico e diritto dell’edilizia per clienti nazionali ed internazionali.

Per UTET Scienze Tecniche è autrice di voci per la linea “I Codici Tecnici” e coordinatrice delle banche dati tecniche on-line.

## **ROBERTA DISTINTO**

Architetto, dal 1997 svolge attività professionale in proprio. Abilitata al coordinamento della sicurezza e iscritta agli elenchi Ministeriali dei VV.F., Regionale Certificatori Energetici e Nazionale Mediatori, ha progettato e diretto lavori prevalentemente nel campo dell’edilizia civile, scolastica e impiantistica sportiva.

Autore di manuali con UTET Scienze Tecniche (2011-2012), svolge attività di consulenza in ambito giuridico per questioni inerenti il settore tecnico (condominio, autorizzazioni, procedure).

# 1. LE NORME SULLE DISTANZE NELL'ORDINAMENTO ITALIANO

SOMMARIO: **1.1** Le distanze tra edifici: una forma di limitazione del diritto di proprietà • **1.2** Lo scopo della normativa • **1.3** Normativa di riferimento

---

## 1.1 LE DISTANZE TRA EDIFICI: UNA FORMA DI LIMITAZIONE DEL DIRITTO DI PROPRIETÀ

Lo sviluppo sul territorio di immobili e costruzioni è sottoposto al rispetto di numerose norme di differente natura e con scopi e funzioni diversi. Le attività di progettazione e realizzazione di edifici, infatti, non possono prescindere dalle norme urbanistiche, volte a garantire che la pianificazione del tessuto urbano sia armonica e ordinata e garantisca, al contempo, la salubrità dei complessi insediativi e la sicurezza delle attività che si svolgono nel territorio. In aggiunta alle regole dettate dalla pianificazione urbanistica, si pone, poi, la disciplina dell'attività edilizia che regolamenta le condizioni e i presupposti sia per l'avvio delle costruzioni (es. l'ottenimento dei titoli edilizi e dei nulla osta di volta in volta necessari) sia per la verifica della sicurezza dell'abitare (si pensi alle norme tecniche per le costruzioni, alle autorizzazioni sismiche, alle condizioni di agibilità).

Il complesso di regole che disciplina la crescita edilizia si pone in stretta correlazione con il diritto di proprietà, restringendone la portata. Infatti, sebbene il diritto di proprietà costituisca un diritto assoluto, esercitabile *erga omnes*, nel settore delle costruzioni questo deve essere esercitato in conformità al coacervo di norme che regolano il governo del territorio e la materia edilizia.

In altri termini, l'ordinamento giuridico italiano consente che un diritto assoluto, come quello di proprietà, possa essere subordinato al rispetto di esigenze superiori ed essere, quindi, compreso con conseguente limitazione delle facoltà tipicamente ad esso connesse.

È lo stesso art. 832 del c.c. (rubricato “Contenuto del diritto”) a prevedere che «*Il proprietario ha diritto di godere e disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico*

Per le costruzioni, gli obblighi dell’ordinamento giuridico che limitano il diritto del proprietario a costruire, consistono essenzialmente in quelli imposti dalla disciplina urbanistica, ambientale e dalle regole edilizie.

L’avvio di una determinata attività edificatoria, quindi, dovrà essere, in primo luogo, progettata in conformità alle previsioni dei piani urbanistici (generali e/o attuativi) dell’area su cui si intende costruire, accertando se la pianificazione urbana applicabile all’area di interesse ammetta o meno l’edificazione, quali siano le volumetrie consentite, le destinazioni che possono essere date agli immobili, ecc.

Una volta verificato l’inquadramento urbanistico dell’intervento, la progettazione della costruzione dovrà essere esercitata in conformità alle regole contenute nei Regolamenti edilizi, in quelli di igiene e – in generale – nei vari regolamenti che definiscono l’assetto finale delle costruzioni (piani colore, arredo urbano, ecc.).

Nell’ambito dell’ampio novero di norme di natura urbanistica ed edilizia che disciplinano il settore, particolare rilievo assumono le disposizioni sulle distanze nelle costruzioni.

## 1.2 LO SCOPO DELLA NORMATIVA

Le regole sulle distanze sono volte a soddisfare molteplici interessi pubblici: la tutela della salute pubblica, il diritto a godere pienamente di un proprio bene, la tutela della sicurezza stradale, la sicurezza delle costruzioni vicino a corsi d’acqua, la tutela della circolazione stradale e ferroviaria, ecc.

Inoltre, le norme sulle distanze mirano a tutelare anche interessi privati, consistenti nel diritto soggettivo di ciascun proprietario di godere della propria proprietà (immobile o fondo che sia) nel rispetto dei medesimi diritti attribuiti al proprietario confinante.

In relazione agli interessi pubblici da tutelare, le norme sulle distanze contenute negli strumenti urbanistici sono volte a evitare le cd. “intercapedini dannose tra immobili”, ossia gli spazi angusti tra edifici in cui possono raccogliersi immondizie e materiali di scarto e che hanno una dimensione tale da non consentire agevolmente la rimozione e la pulizia, spazi nei quali non circola aria e luce in misura sufficiente ad evitare la formazione di batteri o muffe e che, quindi, compromettano la salubrità e la sicurezza dell’abitare e la tutela della salute pubblica.

In tale ottica, è anche stato rilevato che l’eccessiva vicinanza tra edifici può mettere a rischio anche la sicurezza statica degli stessi<sup>1</sup>.

A livello urbanistico, non è stato considerato degno di rilievo, invece, l’interesse privato del frontista a mantenere la riservatezza o la prospettiva<sup>2</sup>. Tale interesse assume, ovviamente, rilievo quando si fanno valere diritti privatistici.

---

<sup>1</sup> TAR Campania, Napoli, Sez. II, 1 aprile 2011, n. 1899.

<sup>2</sup> C. St., Sez. IV, 9 ottobre 2012, n. 5253.

## 1.3 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

### 1.3.1 Il D.M. n. 1444/1968

Come detto, tanti sono gli interessi pubblici che l'ordinamento giuridico vuole garantire attraverso la disciplina delle distanze e, quindi, tante le fonti normative che mirano, appunto, a soddisfare e salvaguardare tali interessi.

Va preliminarmente osservato che la materia delle costruzioni è regolata dalle norme urbanistiche contenute nelle leggi speciali (L. 17 agosto 1942, n. 1150, i decreti ministeriali di attuazione, i decreti ministeriali che introducono le norme tecniche, le leggi sui condoni, ecc. sono una breve e non esaustiva indicazione delle norme cd. "speciali" che disciplinano come fonte primaria il settore dell'edilizia). Anche il codice civile riconosce tale assetto: l'art. 871 c.c., infatti, stabilisce che *«le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali»*.

In tema di distanze, la normativa di riferimento è contenuta essenzialmente, nel D.M. del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968 n. 1444, recante *«Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765* (di seguito **"D.M. n. 1444/1968"**).

Il D.M. n. 1444/1968 è il testo normativo che contiene la disciplina di base degli standard urbanistici da rispettare nella pianificazione territoriale e, ovviamente, nella costruzione. Oltre a regolamentare i limiti e gli indici di fabbricabilità, tale decreto detta all'articolo 9 anche le norme per il computo delle *distanze tra fabbricati*, stabilendo il valore delle distanze che deve sussistere a seconda della zona territoriale in cui gli stessi sono ubicati.

In dettaglio, il citato art. 9 ("Limiti di distanza tra i fabbricati") del D.M. n. 1444/1968 prevede che *«le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:*

1) *Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;*

2) *Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;*

3) *Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.*

*Le distanze minime tra fabbricati – tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio*

*di singoli edifici o di insediamenti) – debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:*

- *ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;*
- *ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;*
- *ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.*

*Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche».*

Come detto, la disciplina contenuta nel D.M. n. 1444/1968 regolamenta le distanze minime *tra fabbricati* imponendo quindi, il rispetto dei propri precetti indipendentemente dalla pluralità dei fondi e dalla relativa titolarità. Questo significa che le distanze imposte dall'art. 9 dovranno essere rispettate anche se i fabbricati frontistanti sono del medesimo proprietario.

Tramite la previsione di parametri fissi il legislatore ha codificato – a seconda della zona territoriale di appartenenza – i valori delle distanze minime atte ad evitare la formazione di intercapedini dannose.

I parametri così definiti devono essere applicati senza eccezioni e non sono derogabili in alcun modo.

La ragione di ciò è evidente: l'interesse tutelato tramite la predeterminazione delle distanze tra fabbricati ossia quello alla salubrità dell'abitare, è considerato come sovraordinato a quello dei proprietari frontistanti e, pertanto, non è superabile dagli interessi contingenti delle parti. La disciplina urbanistica delle distanze è, poi, ulteriormente arricchita e dettagliata dalla potestà regolamentare dei Comuni che gestiscono la materia negli strumenti urbanistici comunali, nelle norme tecniche di attuazione dei piani regolatori ed, eventualmente, nei piani di attuazione della pianificazione generale, nei regolamenti edilizi, ecc.

### **1.3.2 Le distanze fissate per le zone del tessuto urbano**

Come detto, il D.M. n. 144/1968 prevede limiti differenti per edifici ricadenti in Zone A, Zone C e le altre zone del tessuto urbano. Inoltre, prevede una disciplina speciale per gli edifici che sono separati da strade.

#### **La suddivisione del tessuto urbano in zone**

L'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 rubricato "Zone territoriali omogenee" suddivide il territorio comunale in parti omogenee, classificandole come segue:

- *Zone A): le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;*

- *Zone B)* 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;
- *Zone C)* le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla Zona B);
- *Zone D)* le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- *Zone E)* le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui – fermo restando il carattere agricolo delle stesse – il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come Zone C);
- *Zone F)* le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

## Zone A

Nelle Zone A) il criterio per il computo delle distanze è il volume edificato degli immobili. Secondo il già citato D.M. n. 1444/1968 nelle Zone A) *«per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale»*.

Il criterio appena riportato vale, quindi, per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni degli immobili. Di conseguenza, la distanza che deve sussistere tra edifici esistenti **deve essere superiore a quella intercorrente tra i volumi edificati**.

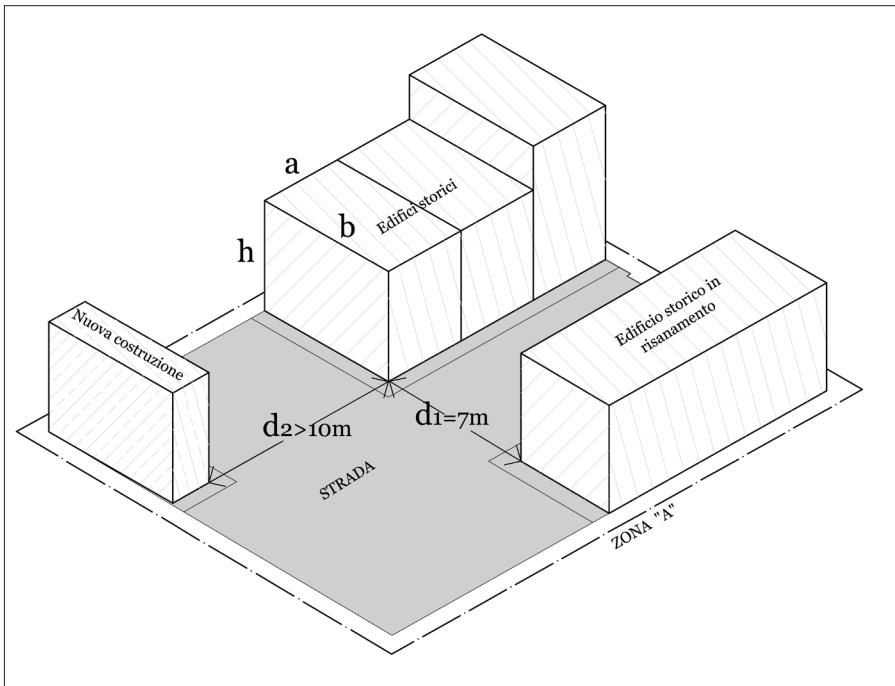
Nel computo non vanno computate costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale (Fig. 1.1).

Per gli edifici ricadenti in Zona A), il legislatore ha introdotto un criterio elastico, variabile da insediamento ad insediamento, e non già predeterminato a livello quantitativo (come ad esempio per le altre zone del complesso urbano).

I centri storici, infatti, sono nuclei di edificazione più remota del tessuto urbano con la conseguenza che gli edifici ivi costruiti sono spesso aderenti, addossati l'uno sull'altro e, quindi, strettamente connessi.

È evidente, quindi, che sarebbe stato vano uno sforzo del legislatore teso a stabilire dei limiti di distanze fissi e preordinati, in quanto questi – validi per le zone di espansione – si sarebbero ovviamente scontrati con l'attuale assetto, come detto, caratterizzato da una forte concentrazione dei centri urbani italiani. Quindi, nelle Zone A), il legislatore ha anteposto all'interesse sul rispetto degli allineamenti tra fabbricati quello sul mantenimento delle peculiarità proprie dei centri storici<sup>3</sup> (Fig. 1.2).

<sup>3</sup> TAR Friuli Venezia Giulia, Sez. I, 15 novembre 2012, n. 411.



**Fig. 1.1** Distanze da rispettare in Zona A. Legenda:  $a$ ,  $b$ ,  $h$  = dimensioni lineari per calcolo del volume edificato;  $d1$  = distanza tra edifici esistenti (storici e/o oggetto di risanamento) minore della distanza legale;  $d2$  = distanza legale per la realizzazione di nuovo edificio, anche se in confrontanza di edificio esistente storico.



**Fig. 1.2** Esempio di distanza inferiore a quella legale in Zona A (centro storico di Torino).

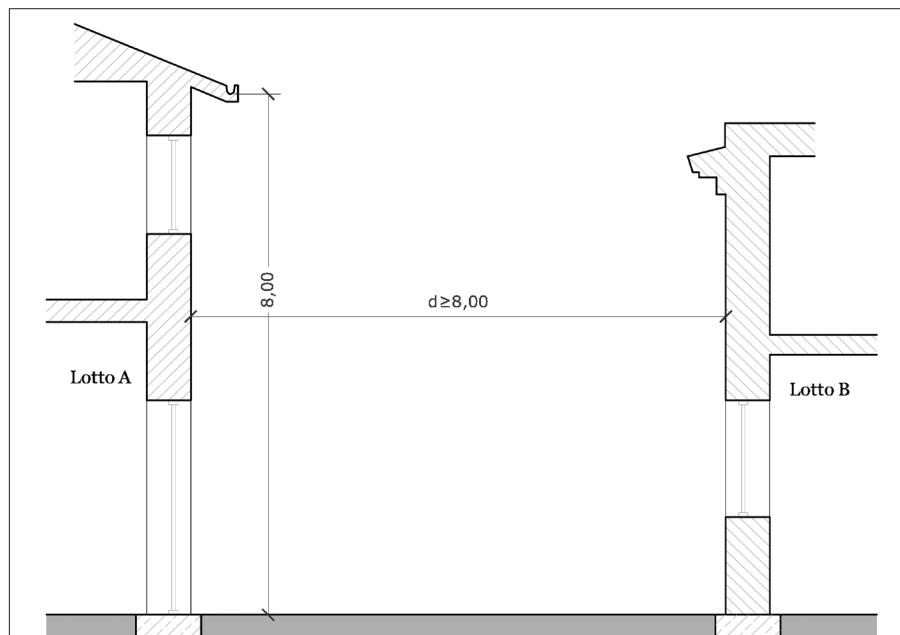
Ovviamente, tale esigenza di conservazione andrebbe, quindi, a concentrarsi sugli edifici *esistenti* e non può essere, di fatto, applicabile alle *nuove costruzioni*. In pratica, si deve rispettare il valore stabilito dal D.M. n. 1444/1968 per le zone A nei casi di:

1. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili;
2. interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e successiva ricostruzione, di edifici.

Al contrario, si applicherà la distanza di 10 m. (ossia il limite imposto dal D.M. n. 1444/1968 per le altre zone del tessuto urbano), nel caso di nuove costruzioni da edificare nei centri storici<sup>4</sup>.

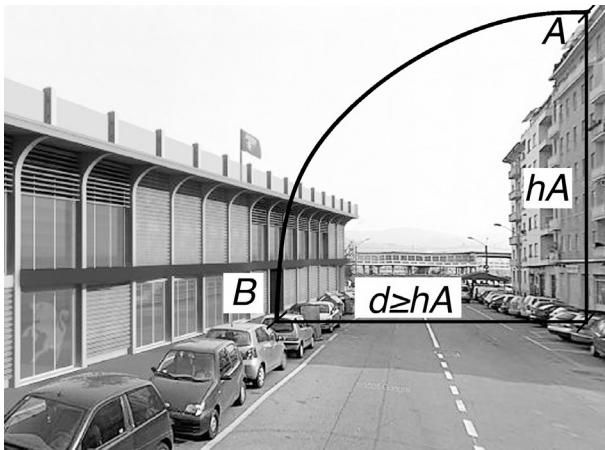
### Zone C

Per gli edifici antistanti con pareti finestrate ricadenti in Zona C) (zone di espansione), il criterio da seguire per il computo delle distanze applicabili è l'altezza di uno dei fabbricati. Infatti, la distanza minima che deve sussistere tra pareti finestrate di edifici ricadenti in Zona C) deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto (Figg. 1.3, 1.4).



**Fig. 1.3** Distanze da rispettare in Zona C tra pareti finestrate: la distanza minima tra edifici deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto.

<sup>4</sup> C. St., Sez. IV, 9 ottobre 2012, n. 5253; C. St., Sez. IV, 15 ottobre 2012, n. 5281.



**Fig. 1.4** Esempio di computo di distanza uguale o maggiore all'altezza dell'edificio più alto.

### Focus

#### L'altezza come criterio: come si calcola?

Il Consiglio di Stato, Sez. IV, con la sentenza n. 2579 del 24 aprile 2009 ha affermato il principio generale secondo cui il computo del limite di altezza, entro il quale è consentita l'edificazione, va effettuato prendendo come parametro l'originario piano di campagna, cioè il livello naturale del terreno di sedime e non la quota del terreno sistemato. Tuttavia, prosegue il Consiglio di Stato, il regolamento edilizio può derogare a questo principio, ma la deroga deve essere espressa.

#### Giurisprudenza di riferimento

Consiglio di Stato, Sez. IV, con la sentenza n. 2579 del 24 aprile 2009

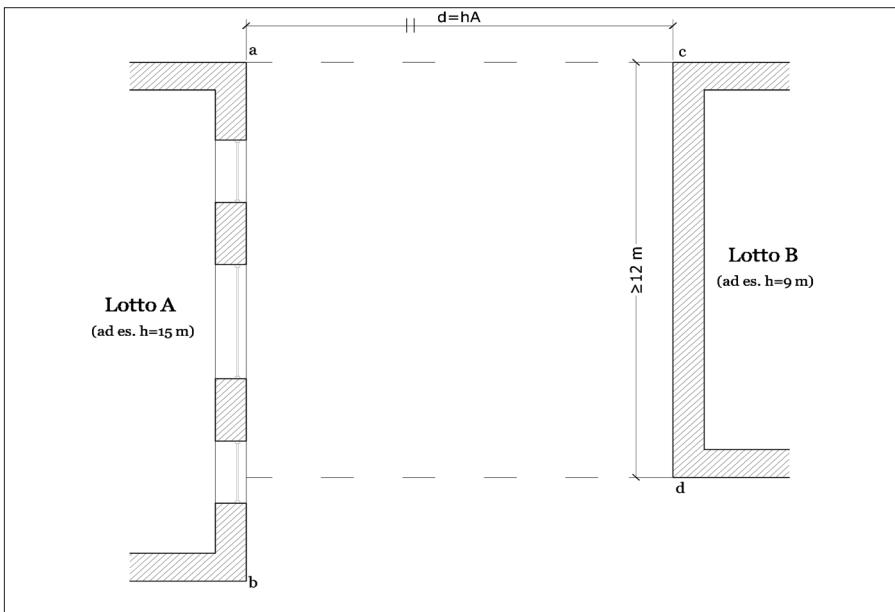
Il criterio del valore dell'altezza del fabbricato più alto si applica anche quando una sola parete sia finestrata ma in questo caso, gli edifici devono fronteggiarsi per uno sviluppo superiore a 12 ml (Fig. 1.5).

In sintesi:

- se entrambi gli edifici sono finestrati, tra di essi deve sussistere una distanza pari all'altezza del fabbricato più alto;
- se solo un edificio è finestrato, la distanza tra i due dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto solo nel caso in cui gli stessi si fronteggino per 12 ml.

Quindi, centrale nella comprensione della distanza da applicarsi, è la verifica della sussistenza di almeno una *parete finestrata* degli edifici che si fronteggiano.

Nella pratica, non poche sono state le contestazioni sorte sulla corretta individuazione della nozione di “*parete finestrata*”. La giurisprudenza al riguardo ha adottato una interpretazione volta ad allargare la nozione in esame, intendendo per “*pareti finestrate*” non solo le pareti munite di “vedute”, ma più in generale



**Fig. 1.5** Distanze da rispettare in Zona C tra pareti frontstanti di cui una sola sia finestrata e l'altra cieca.

tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce)<sup>5</sup>.

### Caso pratico

#### Il criterio dell'altezza come disciplinato dal Comune di Torino

(Estratto da *Regolamento Edilizio del Comune di Torino*)

##### Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti della costruzione le proiezioni ortogonali verticali delle singole facciate, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio – ovvero tra il filo di gronda della copertura, se a quota più elevata rispetto al solaio stesso – ed il punto più basso della linea di spiccato. Non rientrano nel computo pergolati di altezza non superiore a metri 3 e parapetti anche chiusi realizzati con qualsiasi tipo di materiale, purché di altezza non superiore a metri 1,30.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o comunque agibile, compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali e fisici per essere considerati abitabili o comunque agibili e non siano riconducibili ai volumi tecnici di cui al successivo punto 7, o non abbiano le caratteristiche di cui al successivo punto 22.

(continua)

<sup>5</sup> TAR Lombardia, Milano, Sez. IV, 7 giugno 2011, n. 1419; TAR Abruzzo, L'Aquila, Sez. I, 20 novembre 2012, n. 788; TAR Puglia, Lecce, Sez. III, 28 settembre 2012, n. 1624.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione. A tal fine non si tiene conto degli accessi ai piani interrati costituiti da rampe non più larghe di metri 6,00, camminamenti pedonali e scale.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti verticali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile linda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato e il punto più basso della linea di spiccato costituisce l'altezza di ciascuna fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Eventuali quinte perimetrali per isolamento acustico e visivo non possono avere sviluppo in altezza superiore al 15% dell'altezza competente al fabbricato; è in ogni caso consentita una altezza minima di 3 metri.
8. Non si considerano fronti di un fabbricato le pareti verticali di abbaini e quelle prospettanti su terrazzini ricavati entro la sagoma del tetto, purché collocate tra di loro a distanza non inferiore al doppio della loro larghezza.
9. Per il territorio collinare a levante del fiume Po, in caso di costruzione a gradoni, l'altezza dei fronti arretrati è da riferire alla quota minore delle linee di spiccato dei fronti più a valle.
10. L'altezza massima dei fronti della costruzione  $H_f$  è determinata dalla larghezza delle vie pubbliche o private con le quali confrontano e dalle dimensioni dei cortili o spazi liberi sui quali prospettano.

## Altre zone

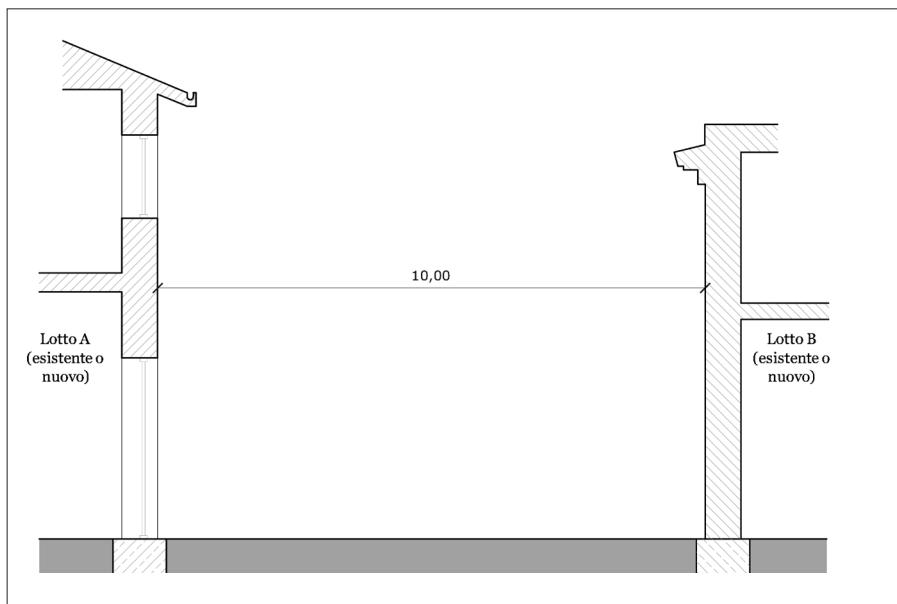
Come stabilito per le Zone C), anche in tutte le altre zone del tessuto urbano, il D.M. n. 1444/1968 parametra la distanza da applicare alla sussistenza di *pareti finestrate*.

In particolare, tale D.M. fissa in 10 metri la distanza minima assoluta tra *pareti finestrate* e pareti di edifici antistanti.

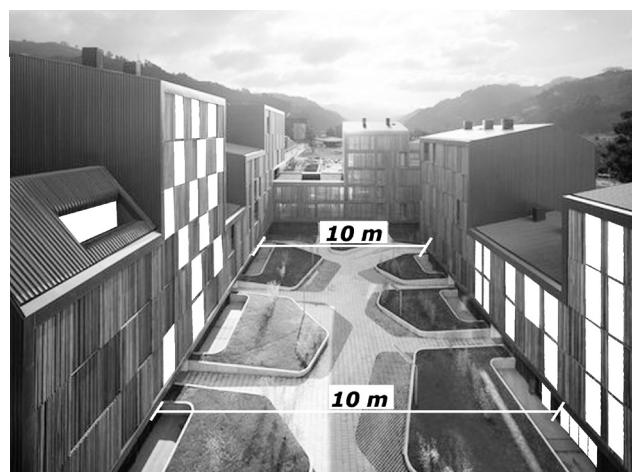
Tale distanza si applica anche quando solo una parete sia finestrata; in tal caso, è indifferente che essa sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente per l'applicazione di tale distanza che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, ancorché solo una parte di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta.

A livello pratico, il punto di riferimento per il calcolo della distanza è rappresentato dalle pareti e non dalle finestre aperte in esse. Quindi, se c'è già una parete con finestre il nuovo edificio dovrà essere progettato e costruito a distanza di 10 m. Ciò vale anche se l'edificio preesistente sia cieco e il progetto dell'immobile da costruire preveda finestre sul medesimo fronte.

Sarà, quindi, l'intera parete a costituire il parametro per il computo anche se le finestre in esso presenti siano ubicate solo per tratti: il rispetto della distanza minima di 10 m è dovuto anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre<sup>6</sup> (Figg. 1.6, 1.7).



**Fig. 1.6** Distanze da rispettare in altre zone tra pareti finestrate: va rispettata la distanza di 10 m anche se una sola parete (quella del lotto A) è finestrata.



**Fig. 1.7** Esempio di distanze rispettate in altre zone: va rispettata la distanza di 10 m se entrambe le pareti sono finestrate o se una sola parete è finestrata.

<sup>6</sup> Si veda al riguardo, Corte di Cassazione, Sez. VI, 27 giugno 2012, n. 10753; Corte di Cassazione, Sez. II, 20 giugno 2011, n. 13547.

## Caso pratico

### Come computare la distanza tra “prospetti”?

Si è posto il tema della possibile equiparazione dei prospetti alla nozione di parete, ai fini della verifica sull’applicabilità o meno, del regime delle distanze.

È capitato, infatti, che regolamenti locali imponessero il rispetto della distanza di 10 metri non già, come statuisce il D.M. n. 1444/1968, tra pareti finestrate, bensì tra prospetti (in dettaglio, nella fattispecie portata all’attenzione dei giudici, si trattava di prospetti «non sulla strada con affacci di vani abitabili»).

Analizzando una controversia in cui il ricorrente lamentava – in sintesi – l’equiparazione della disciplina delle norme tecniche di esecuzione locali alle previsioni del D.M. n. 1444/1968, adducendo una differenza tra pareti finestrate e prospetti, la Corte di Cassazione ha – al contrario – sostenuto che il termine “prospetto” che compare nella norma regolamentare comunale, non è sinonimo di veduta o di finestra, ma di **parete**, desumendo tale conclusione da una pluralità di indici, letterali e sistematici.

Tralasciando le motivazioni letterali, applicabili unicamente alla singola fattispecie portata avanti alla Corte di Cassazione<sup>7</sup>, l’indice sistematico ravvisato dalla giurisprudenza ricostruisce la fattispecie giuridica come segue: la norma sotto la lente di legittimità era volta a dettare la disciplina delle distanze da rispettare in caso di edificazione nelle aree libere residue, e quindi, dopo avere previsto il caso della distanza da osservare dai confini non edificati, considerava l’ipotesi della distanza tra i fabbricati e quindi tra le loro facce o pareti esterne, distinguendo il caso in cui le stesse fossero o meno finestrate.

Pertanto, sul duplice presupposto che:

a) la distanza minima di dieci metri è richiesta anche nel caso che una sola delle pareti fronteggiantisi sia finestrata e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell’edificio preesistente e che

b) le norme locali non possono derogare alle distanze minime stabilite dalla norma di rango superiore contenuta nel D.M. n. 1444/1968,

la Corte di Cassazione ha stabilito che l’intera costruzione posta a distanza minore di dieci metri da quella dei confinanti, deve essere arretrata non essendo accettabile una interpretazione restrittiva della locuzione “prospetti”.

È interessante, in tale contesto, l’ulteriore valutazione contenuta nella pronuncia in esame secondo la quale il giudice del merito, nell’interpretare la portata della disciplina comunale, ha l’obbligo di adottarne una lettura orientata, conforme a quella scaturiente dalla normativa statale, escludendo quegli esiti ermeneutici suscettibili di evidenziare il contrasto della prima con la seconda.

### **Giurisprudenza di riferimento**

Cass. civ., Sez. II, 20 giugno 2011, n. 13547

---

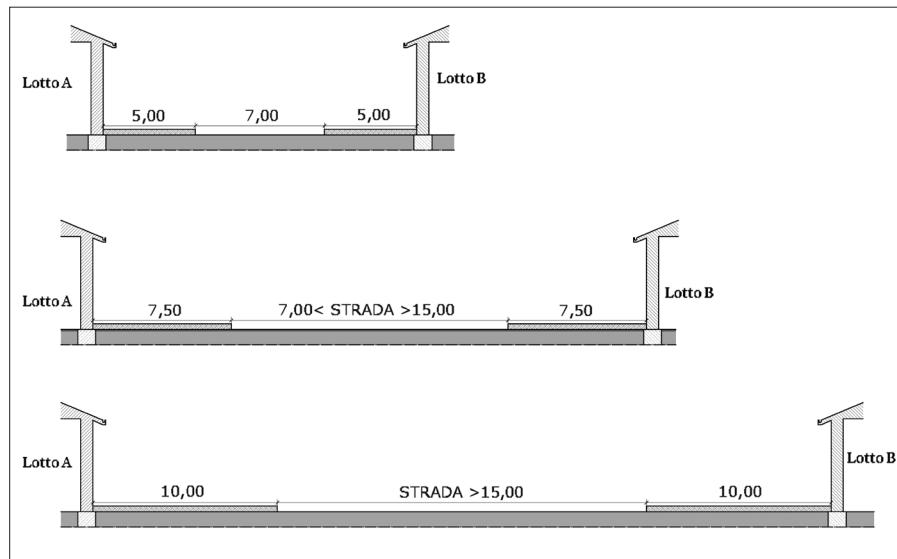
<sup>7</sup> Nel caso esaminato, il regolamento disciplinava la distanza «*tra prospetti non sulla strada senza affacci di vani abitabili*» stabilendo che in tal caso essa «*deve essere non inferiore all’altezza dell’edificio a costruirsi con un minimo di metri 5*». La previsione regolamentare, quindi, utilizzava il termine prospetto anche là dove non vi fossero affacci di vani abitabili, determinando, quindi, che il prospetto non corrisponde agli affacci, ma è l’equivalente di parete di un edificio, finestrata o non finestrata. Inoltre, un ulteriore articolo delle norme tecniche, definiva con il termine “finestre” anche gli affacci e le vedute, e non anche i prospetti, con ciò ribadendo la diversità esistente tra prospetto, da una parte, ed affaccio o finestra, dall’altro.

### Fabbricati separati da strade

In caso di fabbricati separati da strade destinate al traffico dei veicoli, il criterio da seguire è dato dalla larghezza della sede stradale, maggiorata di un determinato numero di metri a seconda del tipo di strade.

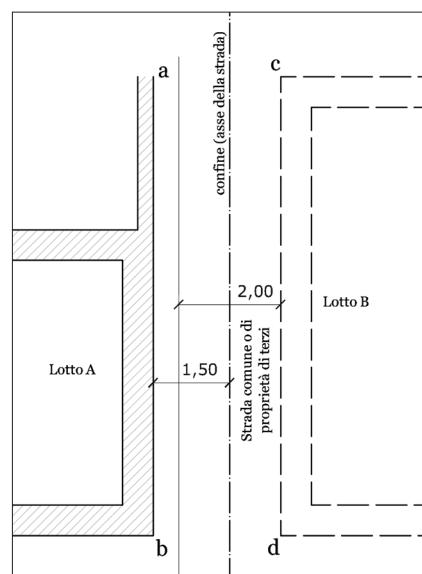
- ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

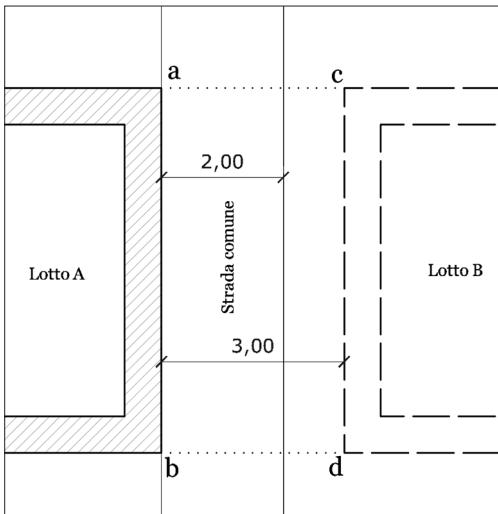
Sono escluse da tale computo le strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti (Figg. 1.8-1.10).



**Fig. 1.8** Distanza tra fabbricati in funzione della larghezza della strada.

**Fig. 1.9** Se fra i fondi A e B vi è una strada comune o di un terzo, non gravata da serviti di pubblico passaggio, A e B possono costruire a 1,5 m dal confine (asse della strada) come se la strada non vi fosse. Possono aprire finestre ma non balconi o sporti perché la distanza si misura non dalla facciata ma dal bordo esterno del balcone o sporto.





**Fig. 1.10** Caso di strada comune o di un terzo comunque non pubblica: se A ha costruito sul confine della strada comune larga 2 m, B può costruire sulla linea cd. Le norme della strada non si applicano se la strada è gravata di servizi di passaggio per uso pubblico oppure se fra A e B vi è una striscia di terreno di un terzo (salvo diverse disposizioni dei regolamenti comunali).

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

### 1.3.3 La disciplina codicistica

#### Introduzione

Anche il codice civile detta norme in tema di distanze prevedendo alla Sezione VI del Capo III del Titolo II (“Della Proprietà”) le norme nelle distanze nelle costruzioni, piantagioni e scavi dei muri, fossi e siepi interposti tra fondi.

Lo scopo precipuo della normativa civilistica è la tutela dei reciproci diritti soggettivi dei privati. È proprio questa differente *ratio* a distinguere la disciplina civilistica da quella pubblicistica. Quest’ultima, infatti, come già ricordato, persegue finalità di natura generale, quali la tutela dell’igiene e della sicurezza dell’abitato. La distinzione non è solo teorica ma produce effetti pratici di notevole rilievo.

In primo luogo, la disciplina privatistica è derogabile da parte dei privati. Questi, pertanto, potranno di comune accordo (nelle forme e con le modalità che si vedranno più avanti) decidere di non seguire i precetti contenuti nel codice civile ma di derogare ad essi, conferendo alle rispettive proprietà un assetto giuridico differente da quanto previsto dal legislatore e più consono alle proprie esigenze. Come già detto, invece, la disciplina pubblicistica non è affatto derogabile.

Differenze rilevanti emergono anche con riguardo alle sanzioni applicabili nel caso di violazione delle norme. In caso di violazione di una disposizione privatistica, infatti, il soggetto che si ritiene leso potrà richiedere la riduzione in pristino o il risarcimento dei danni ai sensi del secondo comma dell’art. 872 (“Violazione delle norme di edilizia”) del codice civile secondo cui «*Colui che per effetto della violazione ha subito danno deve esserne risarcito, salva la facoltà di chiedere*

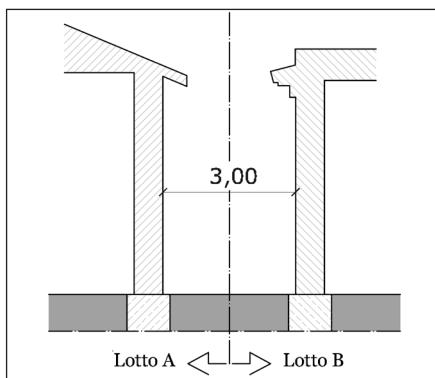
*la riduzione in pristino quando si tratta della violazione delle norme contenute nella sezione seguente o da questa richiamate».*

In caso di violazione della disciplina pubblicistica, invece troverà applicazione la tutela risarcitoria *ex art. 2043* del codice civile<sup>8</sup>.

### Le distanze su fondi finiti

Per quanto qui di immediato interesse, l'art. 873 del c.c. contiene le disposizioni relative alle distanze tra costruzioni su fondi finiti. Secondo tale articolo «*Le costruzioni su fondi finiti, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore*».

In altri termini, il codice civile prescrive una distanza *minima* pari a tre metri che deve esistere tra costruzioni esistenti su fondi confinanti. Il valore di tale distanza può essere dilatato da parte dei regolamenti locali che, quindi, possono prevedere anche distanze maggiori (Fig. 1.11).



**Fig. 1.11** La distanza minima tra costruzioni su fondi confinanti A e B è fissata in 3 m.

I presupposti per l'applicabilità di tale norma sono:

- la *pluralità* dei fondi;
- la *contiguità* degli stessi;
- l'appartenenza a proprietari *differenti*.

Pertanto, poiché uno dei presupposti è la pluralità dei fondi, la distanza di tre metri non costituirà un parametro indefettibile in caso di costruzioni su un unico fondo o su fondi differenti – ad esempio catastalmente – ma appartenenti al medesimo proprietario.

È importante precisare che la misura di tre metri può essere resa più gravosa dai regolamenti locali che, quindi, possono prevedere una distanza più ampia tra le costruzioni. Infatti, l'art. 873 del c.c. contiene un rinvio alla disciplina urbanistica lo-

<sup>8</sup> Secondo l'art. 2043, (rubricato “Risarcimento per fatto illecito”) «*Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno*».

cale, stabilendo che nei regolamenti locali può essere fissata una distanza maggiore a 3 m, con la conseguenza che le singole amministrazioni potranno valutare se includere nei propri regolamenti edilizi una disciplina più restrittiva per i proprietari.

### Il principio di prevenzione

L'art. 875 c.c. (rubricato "Comunione forzosa del muro che non è sul confine") introduce nel nostro ordinamento il cd. "principio di prevenzione".

La norma citata recita: «*Quando il muro si trova a una distanza dal confine minore di un metro e mezzo ovvero a distanza minore della metà di quella stabilita dai regolamenti locali, il vicino può chiedere la comunione del muro soltanto allo scopo di fabbricare contro il muro stesso, pagando, oltre il valore della metà del muro, il valore del suolo da occupare con la nuova fabbrica, salvo che il proprietario preferisca estendere il suo muro sino al confine.*

In altri termini, in base al principio della prevenzione, chi edifica per primo su un fondo contiguo ad un altro ha una triplice facoltà (alternativa):

- può costruire sul confine;
- costruire con distacco dal confine, osservando la distanza minima imposta dal codice civile ovvero quella maggiore, imposta – eventualmente – dai regolamenti edilizi locali;
- costruire con distacco dal confine a distanza inferiore alla metà di quella prescritta per le costruzioni su fondi finiti.

In tale ultima fattispecie, il vicino che costruisce successivamente può:

- arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico;
- avanzare la propria costruzione fino a quella preesistente, pagando (a) la metà del valore del muro del vicino, che diventerà comune, e (b) il valore del suolo occupato per effetto dell'avanzamento della fabbrica.

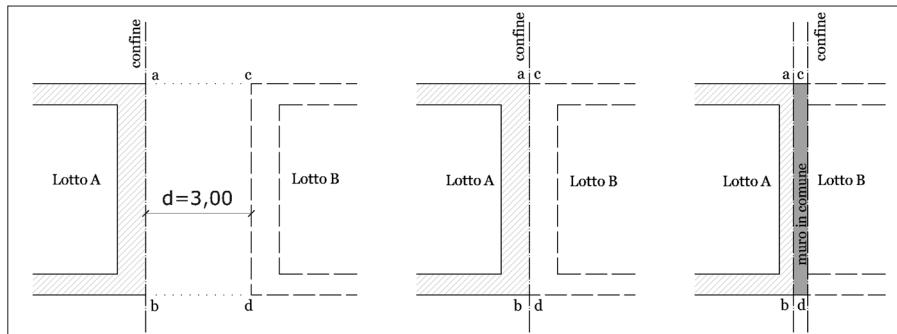
Lo scopo della norma, quindi, è quello di ripartire tra i proprietari confinanti l'onere della creazione di una zona di distacco tra costruzioni, consentendo – comunque – la possibilità di costruzioni in aderenza o in comunione di muro sul confine.

In buona sostanza, l'istituto della prevenzione muove dalla circostanza di fatto che, a partire dalla linea di confine, non siano intervenute costruzioni nelle due proprietà, sicché il soggetto che costruisce per primo può scegliere se edificare sul confine o a distanza da esso. Il costruttore "preveniente", ossia che agisce per primo, è, quindi, in grado di condizionare le scelte del proprietario del fondo limitrofo che, a propria volta, può scegliere di costruire in aderenza o di mantenere la distanza legale minima prescritta.

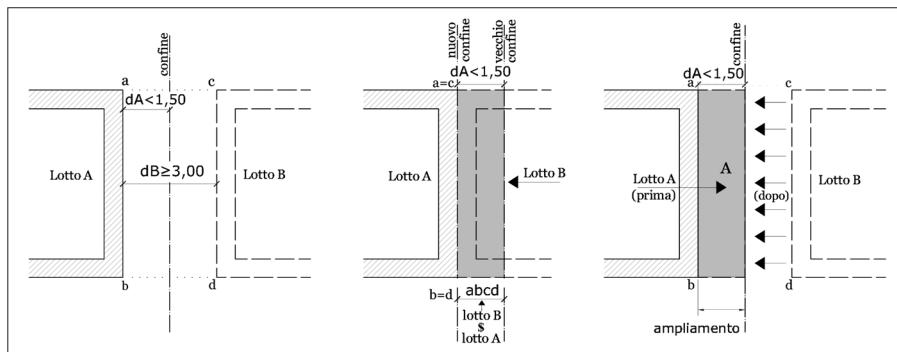
Il principio di prevenzione regola, quindi, una situazione in divenire (es. individuando i poteri di chi costruisce per primo e di chi lo fa per secondo) e non si applica, pertanto, a situazioni già consolidate, ossia se sui fondi esistano già edifici<sup>9</sup>.

---

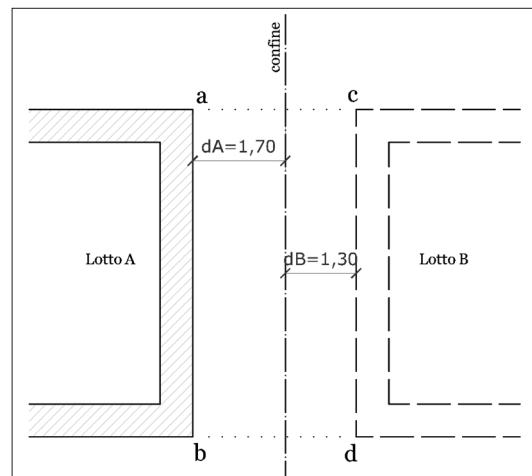
<sup>9</sup> TAR Veneto, Venezia, Sez. II, 11 novembre 2011, n. 1683.



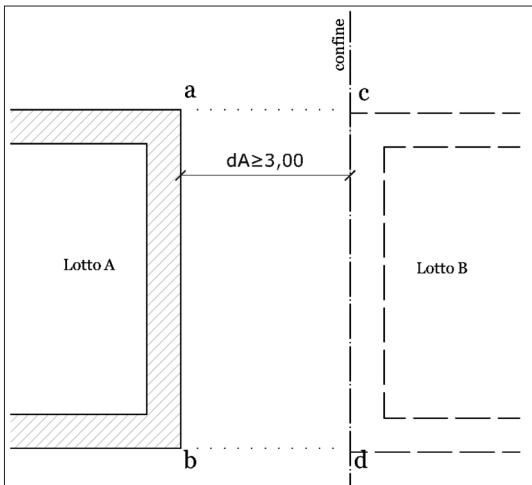
**Fig. 1.12** Se l'edificio A è costruito a confine, B può: costruire a 3 m dal muro di confine ab; oppure: in aderenza al muro ab; oppure: rendere comune il muro ab.



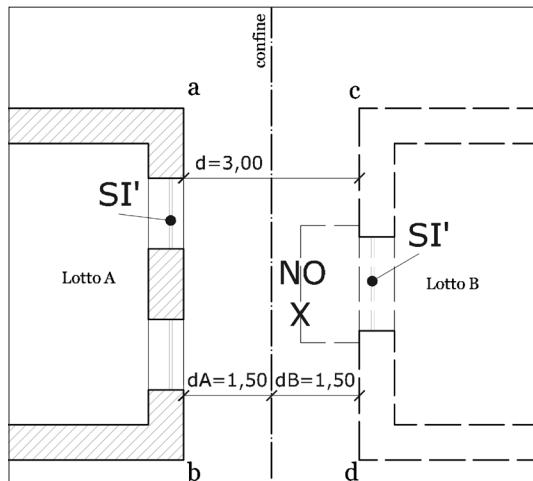
**Fig. 1.13** Se l'edificio A è costruito a una distanza inferiore a 1,5 m B deve: costruire a 3 m dal muro di confine ab; in questo caso: B può aprire vedute verso A, ma non viceversa; oppure: B può costruire in aderenza al muro ab, ma deve pagare il terreno abcd occupato; oppure: A può ampliarsi (se è ammesso da PRGC l'aumento di SLP e/o volume) ed estendere la costruzione a confine.



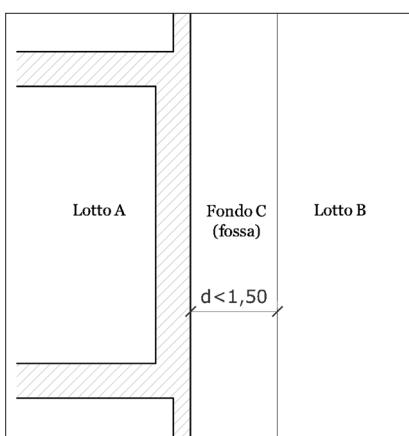
**Fig. 1.14** Se l'edificio A è costruito a una distanza superiore a 1,5 m (ad esempio 1,70 m), B può: costruire ad una distanza pari alla differenza rispetto ai 3 m (ad esempio 1,30 m); in questo caso: B non può aprire vedute verso A.



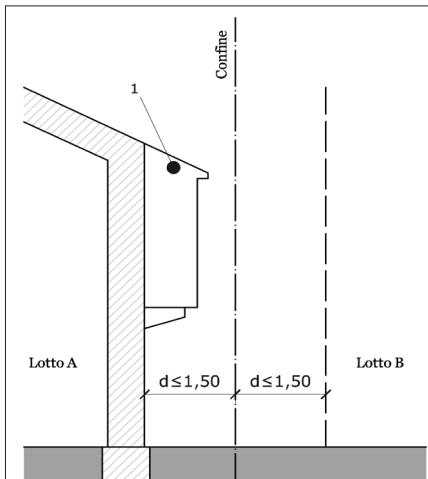
**Fig. 1.15** Se l'edificio A è costruito a una distanza a 3 m dal confine, B può: costruire sul confine, ma senza possibilità di aprire vedute verso A. In questo caso A manderà sempre la possibilità (se è ammesso da PRGC l'aumento di SLP e/o volume) di estendere la costruzione al confine. Se B vuole aprire vedute deve stare ad una distanza pari o superiore a 1,5 m dal confine.



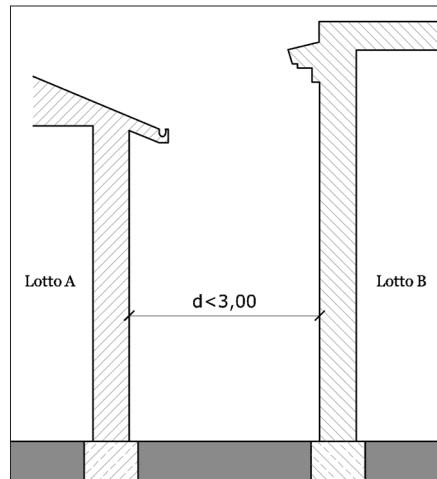
**Fig. 1.16** Se l'edificio A è costruito a una distanza pari a 1,5 m, B deve: costruire ad una distanza pari a 1,5 m dal confine medesimo. Sia A sia B possono aprire vedute, ma non balconi o sporti che superino il filo di costruzione.



**Fig. 1.17** L'esistenza di una striscia di terreno o fosso larga meno di 1,5 m fra A e B appartente ad un terzo C impedisce a B di costruire in aderenza.

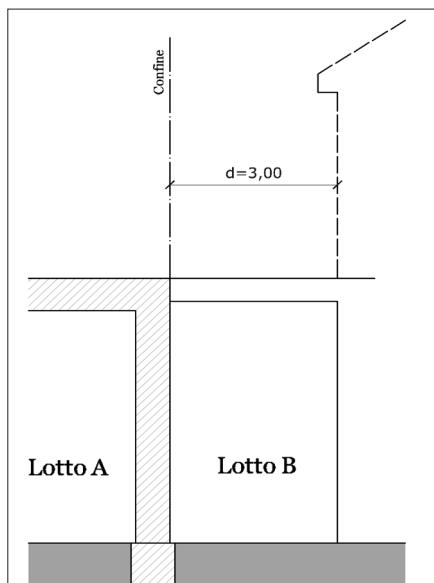


**Fig. 1.18** Se l'edificio A ha costruito un aggetto (1) a distanza  $\leq 1,50$  m da confine, B può chiederne la demolizione.

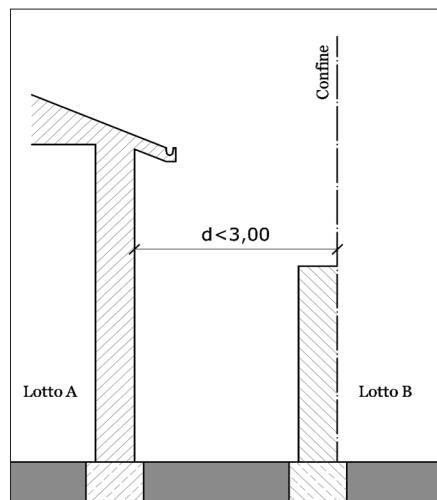


**Fig. 1.19** Se i muri di A e B sono stati edificati a distanza inferiore a 3 m e il muro di A o B crolla, A o B possono ricostruirlo, ma con misure non superiori a quelle originarie. Il diritto di ricostruzione si prescrive in 10 anni, dal momento che non esistono più i ruderi del vecchio muro.

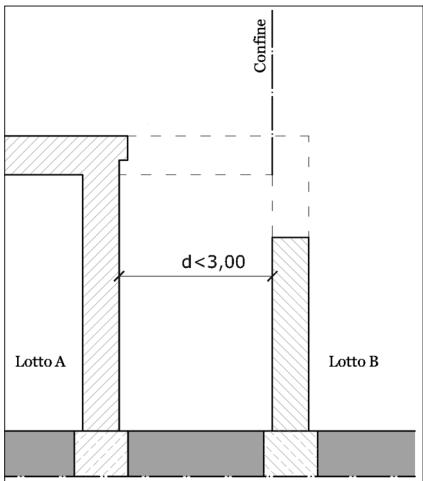
Se A o B vogliono innalzare la propria costruzione dopo il crollo, devono arretrare la nuova porzione.



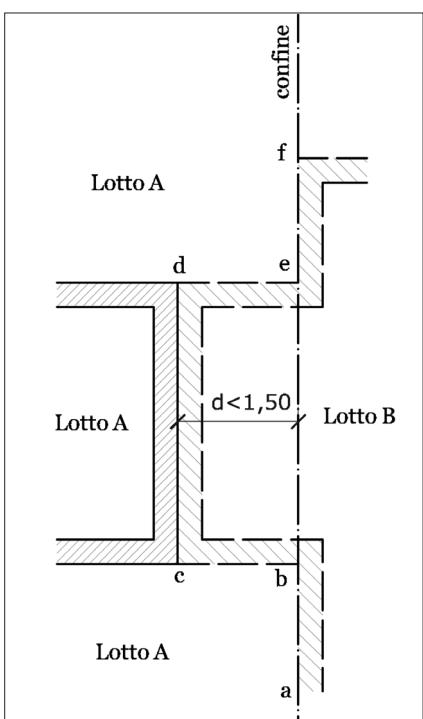
**Fig. 1.20** Se B si appoggia al muro di confine rendendolo comune può sopraelevare solo arretrando di 3 m.



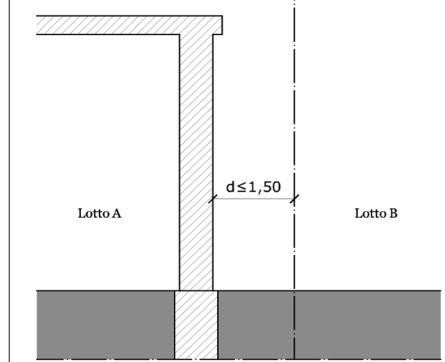
**Fig. 1.21** Se A ha costruito a meno di 3 m dal confine ove ha costruito un muro edificabile o più alto di 3 m, B può chiedere la comunione del muro, ma non può né sopraelevarlo né chiedere ad A di arretrare a 3 m: sarà B che dovrà stare a 3 m dal muro.



**Fig. 1.22** A ha costruito a una distanza  $< 3$  m dal muro di B. Deve abbattere la sua costruzione, ma può anche rendere comune il muro di B e fabbricare su di esso riempiendo lo spazio. Se A ha acquistato il diritto di conservare la sua costruzione, B non può sopraelevare il proprio muro.



**Fig. 1.23** B può costruire in aderenza ad A, salvo che A scelga (o gli venga intimato) di arretrare la sua costruzione a m 1,50 oppure di allungarla fino al confine.



**Fig. 1.24** Il diritto di medianza è limitato al tratto cd: se B vuole costruire un edificio più lungo, deve costruire secondo l'arretramento indicato af.

Il vicino che intende domandare la comunione deve interpellare preventivamente il proprietario per verificare se questi preferisca estendere il muro al confine o procedere alla sua demolizione. Questi deve manifestare la propria volontà entro il termine di quindici giorni e deve procedere alla costruzione o alla demolizione entro sei mesi dal giorno in cui ha comunicato la risposta (Figg. 1.12-1.22).

## Caso pratico

### Il principio della prevenzione si applica se il primo proprietario costruisce a distanza inferiore a 1,5 metri?

Nel caso in cui il primo proprietario edifichi a distanza minore rispetto alla misura di un metro e mezzo (costruendo, ad esempio a distanza di 80 cm dal confine) è applicabile il principio di prevenzione? Secondo giurisprudenza costante, il principio di prevenzione non è applicabile in quanto tale principio è applicabile alle costruzioni (a) sul confine e (b) arretrate di un metro e mezzo rispetto alla linea di confine.

Esso non trova applicazione per le costruzioni arretrate rispetto alla linea di confine oltre il metro e mezzo.

Infatti, non può essere imposto al secondo costruttore l'obbligo di un distacco dal confine superiore rispetto a quello pari alla metà della distanza minima di tre metri.

In tali ipotesi, il giudice può disporre l'arretramento della costruzione a un metro e mezzo dal confine (Figg. 1.23, 1.24).

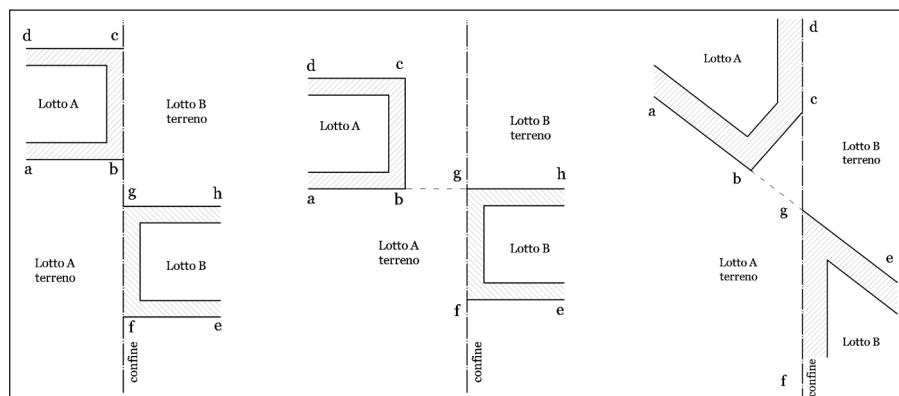
### Giurisprudenza di riferimento

Cass. civ., Sez. II, 30 marzo 2012, n. 5153

Cass. civ., Sez. II, 17 gennaio 2003, n. 627

È chiaro che il presupposto per l'applicazione del principio di prevenzione è la circostanza che i fondi siano posti a confine.

Al riguardo, la nozione di fondi finiti è diversa da quella di fondi meramente “vicini”, dovendo per fondi finiti intendersi quelli che hanno in comune, in tutto o in parte, la linea di confine, ossia quelli le cui linee di confine, a prescindere dall’essere o meno parallele, se fatte avanzare idealmente l’una verso l’altra, vengono ad incontrarsi almeno per un segmento; ne consegue che non possono essere invocate le norme sul rispetto delle distanze ove i fondi abbiano in comune soltanto uno spigolo o i cui spigoli si fronteggino pur rimanendo distanti (Fig. 1.25).



**Fig. 1.25** Occorre una “prospicenza” tra le costruzioni, per l'applicazione delle norme sulle distanze: nelle seguenti figure, mancando tale prospicenza sia A che B possono costruire i loro edifici nelle posizioni indicate, senza alcun obbligo di reciproche distanze (potendo, anzi, i due spigoli *b* e *g* toccarsi addirittura); per cui non ha alcuna importanza il principio della prevenzione, non apportando alcuna conseguenza l'essere stato A o B il primo edificante.

### Caso pratico

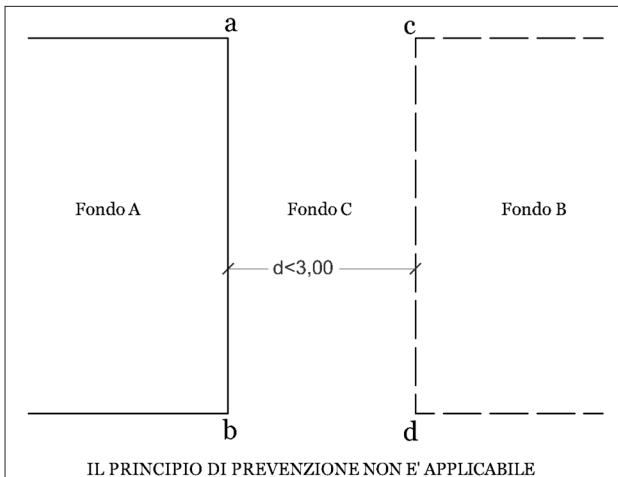
#### Il principio della prevenzione si applica se i fondi sono separati dalla proprietà di un terzo?

Se i fondi anziché essere confinanti siano separati da una striscia di terreno di proprietà di terzi, di ampiezza inferiore alla misura del distacco fra fabbricati, imposto dal codice civile o dalla regolamentazione speciale, non può trovare applicazione il principio della prevenzione per le seguenti ragioni:

- la rilevante impossibilità (materiale, logica e giuridica) di una costruzione “sul confine”;
- per il fatto che non può imporsi al secondo costruttore l’obbligo di un distacco superiore a quello totale e non avendo peraltro questi la possibilità di costruire in appoggio o in aderenza o di avanzare la propria costruzione sul terreno intermedio di proprietà aliena e quindi di poter esercitare i diritti di cui all’art. 875 c.c. (Fig. 1.26).

#### Giurisprudenza di riferimento

Cass. Civ., Sez. II, 17 gennaio 2003, n. 627



**Fig. 1.26** Mancata applicazione del principio di prevenzione tra i fondi A-B-C.

Secondo costante giurisprudenza, la “linea di confine” tra fondi non si identifica con la linea media del muro comune. È su di esso, infatti, e non anche sull’area di relativa incidenza, che i proprietari confinanti esercitano la contitolarità del rispettivo diritto per l’intera estensione ed ampiezza<sup>10</sup>.

<sup>10</sup> In virtù di tale principio, la giurisprudenza – con riguardo al criterio per la misurazione della distanza di una siepe da un muro di confine – ha stabilito che ai fini della misurazione della distanza legale di detta siepe dal muro di confine, si deve aver riguardo alla facciata del muro stesso prospiciente la siepe e non calcolarsi detta distanza rispetto alla linea media del muro comune (Cass. Civ., Sez. II, 27 aprile 2010, n. 10041).

### Caso pratico

#### Come operano le facoltà connesse al principio di prevenzione nel caso in cui la linea di confine presenti sporgenze e rientranze?

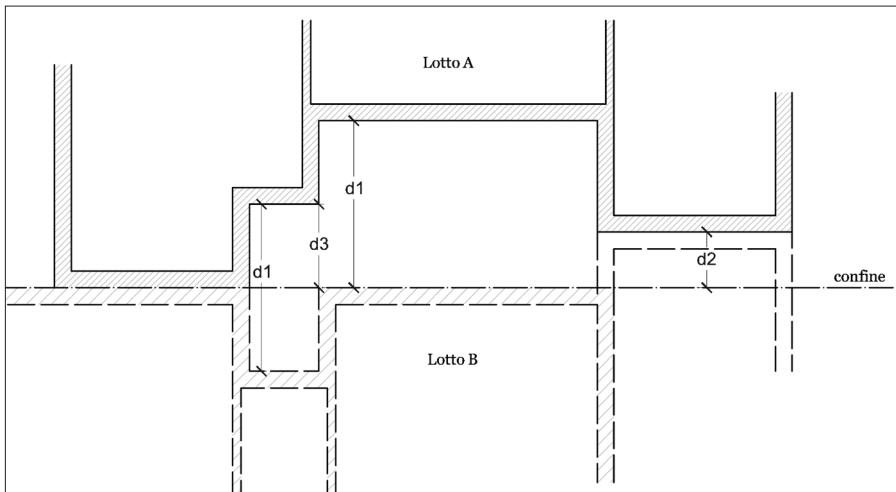
Il privato confinante nell'esercizio del proprio potere edificatorio può legittimamente costruire il proprio edificio con sporgenze e rientranze.

In tale fattispecie, la giurisprudenza ha stabilito che il principio di prevenzione trova comunque applicazione.

Il proprietario del fondo finitimo, infatti, potrà costruire in aderenza all'edificio preesistente sia per la parte posta sul confine, sia per quelle corrispondente alle rientranze, pagando in quest'ultimo caso la metà del valore del muro del vicino, che diventa comune, nonché il valore del suolo occupato per effetto dell'avanzamento della costruzione (Fig. 1.27).

#### Giurisprudenza di riferimento

Cass. civ., Sez. II, 18 settembre 2012, n. 15632



**Fig. 1.27** Acquisto per tratti della comune forzosa. Legenda: d1 = distanza legale; d2 = distanza < alla metà della distanza legale; d3 = distanza > alla metà della distanza legale.

B può costruire in aderenza ad A sia per la parte edificata a confine sia in corrispondenza della rientranza.

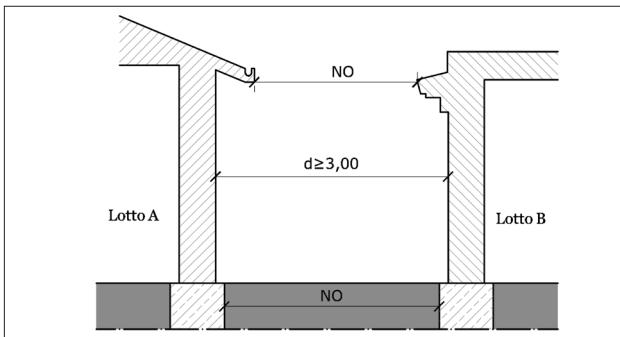
Il principio di prevenzione dettato dal codice civile può, ovviamente, essere recepito dai regolamenti locali.

Il tema si pone quando i regolamenti locali nulla prevedono su tale principio.

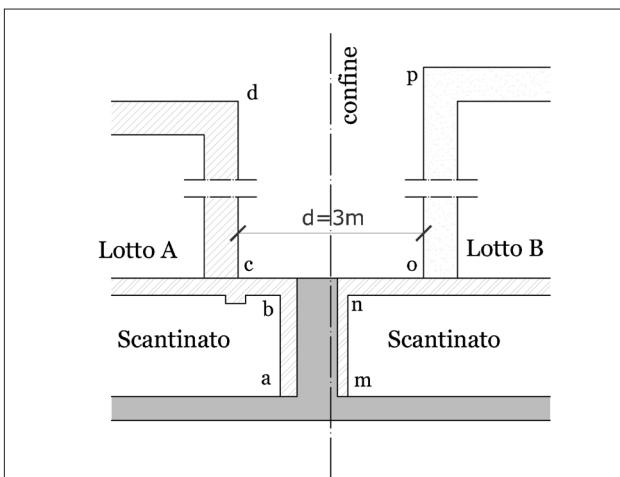
In tale caso il principio di prevenzione deve ritenersi applicabile sia nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici che in quelli in cui gli strumenti urbanistici non vietino l'edificazione sul confine. In queste ipotesi, infatti, essendo ammessa la costruzione in aderenza, chi edifica per primo potrà scegliere tra le tre indicate dalle facoltà connesse al principio di prevenzione.

Quando il regolamento edilizio non si limita a fissare solo la distanza minima tra le costruzioni, ma anche (o solo) la distanza minima delle costruzioni dal confine, il principio di prevenzione deve ritenersi, al contrario, derogato. In questi casi, infatti, l'obbligo di arretrare la costruzione è assoluto, come lo è anche il corrispondente divieto di costruire sul confine, a meno che lo stesso regolamento edilizio non consenta espressamente tale facoltà<sup>11</sup>.

Le distanze non valgono per le fondazioni (Figg. 1.28, 1.29).



**Fig. 1.28** Le fondazioni sono escluse dal calcolo delle distanze.



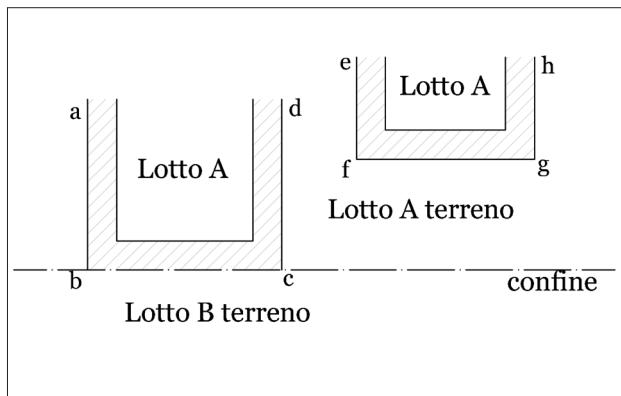
**Fig. 1.29** B (frontista del fondo A) non ha obblighi di distanze per realizzare locali interrati: la parete esterna del muro *mn* può stare sul confine, qualunque sia la distanza che la separa dalla parete *ab* del piano cantina di A. (Ciò evidentemente perché tra dette due pareti non esiste una "intercapedine" vuota). L'obbligo della distanza, invece, permane per la parete *op* della parte fuori terra dell'edificio di B.

### 1.3.4 Le norme integrative al Codice civile

Altro caso per il quale non sussiste obbligo di distanza è quello della realizzazione di due fabbricati all'interno dello stesso lotto di proprietà (Fig. 1.30).

Nell'ambito della *summa divisio* tra disposizioni privatistiche e pubblicistiche, trovano spazio le cd. **“norme integrative”** al codice civile, ossia quelle disposizioni sulle distanze nelle costruzioni poste dai regolamenti edilizi e della

<sup>11</sup> Cass. civ., Sez. II, 17 dicembre 2012, n. 23189.



**Fig. 1.30** A può costruire (contemporaneamente o a distanza di tempo) i suoi due edifici *abcd* ed *efgh*, senza rispetto di distanza tra la parete *cd* dell'uno e quella *ef* dell'altro in virtù dell'art. 873 c.c. Lo stesso diciasi se A, acquistando il suolo non edificato di B, costruisse su questo. In tal caso, il confine perderebbe ogni significato legale.

locale pianificazione urbanistica che lo stesso codice civile riconosce come integrative dei propri precetti. Ad esempio, l'art. 873 del c.c. dopo aver statuito che «*le costruzioni su fondi finiti, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri*» stabilisce anche che «*Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore*». Con tale inciso, quindi, lo stesso codice civile legittima l'ingresso nel novero della normativa civilistica sulle distanze anche di discipline con fonti differenti e soprattutto di rango pubblicistico.

Le norme integrative del codice civile introducono, dunque, una disciplina ibrida tra le disposizioni civilistiche e quelle urbanistiche. In dettaglio, quando una disposizione del codice contenga sia un precetto normativo che un rinvio ad una norma di altra fonte giuridica e tale ultima norma contenga un principio differente rispetto a quanto contenuto nel codice civile, sarà quest'ultima a prevalere sulle disposizioni codistiche. In caso di norma integrativa, quindi, è lo stesso codice civile che ammette una deroga alle proprie disposizioni.

Ne derivano, di conseguenza, i seguenti effetti:

1. le norme urbanistiche troveranno applicazione diretta in virtù del richiamo effettuato dal codice civile;
2. le norme urbanistiche produrranno (anche) effetti sostanzialmente privatistici;
3. in caso di violazione delle norme urbanistiche integrative il privato potrà richiedere oltre ai rimedi tipici della violazione delle norme urbanistiche (il risarcimento del danno) anche la sanzione connessa alla violazione delle norme privatistiche (la riduzione in pristino)<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> Sul punto si veda la copiosa giurisprudenza: Cass. civ., Sez. II, 12 maggio 2011 n. 10459; Cass. civ., Sez. II, 7 maggio 2010, n. 11196; Cass. civ., Sez. II, 29 luglio 2005, n. 16094; Cass. civ., Sez. II, 30 maggio 2001 n. 7384, nonché Ciafardini L., *Nota a Corte di Cassazione*, 12 maggio 2011, n. 10459, Sez. II, in Giust. civ. 2011, 6, 1427.

## **Esempi di norme integrative al codice civile**

Di seguito, si riportano alcuni articoli del codice civile che contengono le cd. *norme integrative* ossia dei formalii rinvii ad altre fonti regolamentari in grado di completare la normativa dettata dal codice stesso.

### **869. Piani regolatori**

I proprietari d'immobili nei comuni dove sono formati piani regolatori devono osservare le **prescrizioni dei piani stessi** nelle costruzioni e nelle riedificazioni o modificazioni delle costruzioni esistenti.

### **871. Norme di edilizia e di ornato pubblico**

Le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e **dai regolamenti edilizi comunali**. La legge speciale stabilisce altresì le regole da osservarsi per le costruzioni nelle località sismiche.

### **873. Distanze nelle costruzioni**

Le costruzioni su fondi finiti, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. **Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.**

### **879. Edifici non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione forzosa**

Alla comunione forzosa non sono soggetti gli edifici appartenenti al demanio pubblico e quelli soggetti allo stesso regime, né gli edifici che sono riconosciuti di interesse storico, archeologico o artistico, a norma delle leggi in materia. Il vicino non può neppure usare della facoltà concessa dall'art. 877.

**Alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano.**

### **889. Distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi**

Chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette.

Per i tubi d'acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine.

**Sono salve in ogni caso le disposizioni dei regolamenti locali.**

### **890. Distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi**

Chi presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, vuole fabbricare fornì, camini, magazzini di sale, stalle e simili, o vuol collocare materie umide o esplodenti o in altro modo nocive, ovvero impiantare macchinari, per i quali può sorgere pericolo di danni, **deve osservare le distanze stabilite dai regolamenti** e, in mancanza, quelle necessarie a preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza.

### **893. Alberi presso strade, canali e sul confine di boschi**

Per gli alberi che nascono o si piantano nei boschi, sul confine con terreni non boschivi, o lungo le strade o le sponde dei canali, si osservano, trattandosi di boschi, canali e strade di proprietà privata, i **regolamenti** e, in mancanza, gli usi locali. Se gli uni e gli altri non dispongono, si osservano le distanze prescritte dall'articolo precedente.

### **896. Recisione di rami protesi e di radici**

Quegli sul cui fondo si protendono i rami degli alberi del vicino può in qualunque tempo costringerlo a tagliarli, e può egli stesso tagliare le radici che si addentrano nel suo fondo, salvi però in ambedue i casi i **regolamenti** e gli usi locali. (...)

Con specifico riferimento alle distanze, la giurisprudenza ha ritenuto integrative delle norme del codice civile solo le disposizioni dei regolamenti edilizi locali relative alla determinazione della distanza tra i fabbricati in rapporto all'altezza e che regolano, con qualsiasi criterio o modalità, la misura dello spazio che deve essere osservato tra le costruzioni, mentre le norme che, avendo come scopo principale la tutela d'interessi generali urbanistici, disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, senza nessun rapporto con le distanze intercorrenti tra gli stessi, tutelano, nell'ambito degli interessi privati, esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini<sup>13</sup>.

### 1.3.5 Deroghe convenzionali

#### Deroghe ammissibili

Come anticipato, una delle differenze tra disciplina civilistica e pubblica è che mentre la prima, tutelando i diritti soggettivi dei privati, è derogabile da questi, la seconda, al contrario non consente eccezioni o deroghe.

Con riguardo alla prima, le distanze prescritte fra edifici nell'interesse privato (artt. 873 e ss. del c.c.) nonché tra questi ed i confini, sono derogabili con il consenso tra vicini.

Nelle ipotesi in cui la deroga è ammessa, l'accordo che prevede il mantenimento di una costruzione a distanza minore di quella prescritta da un regolamento comunale deve necessariamente avere la forma di un contratto, non essendo sufficiente una scrittura unilaterale del proprietario del fondo vicino che autorizza la corrispondente servitù.

Tali contratti (o convenzioni) hanno l'effetto di costituire una servitù a favore di un determinato fondo (il fondo dominante, appunto), arrecando a questo una *utilitas* cui corrisponde una menomazione a carico del fondo servente.

#### Caso pratico

##### La costruzione non conforme ai parametri di legge che non viene contestata può determinare la formazione del diritto al suo mantenimento tramite usucapione?

La giurisprudenza ha chiarito che in materia di violazione delle distanze legali tra proprietà confinanti, deve ritenersi ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dalle norme del codice civile o da quelle dei regolamenti e degli strumenti urbanistici locali.

Si riporta di seguito la pronuncia della Corte di Cassazione che ne ha enunciato il principio.

Nell'ottobre del 1997, il Sig. X, proprietario nel Comune di Y di un fabbricato, confinante con terreno e fabbricati di Z, conveniva avanti il Tribunale di Y, il Sig. Z, esponendo che questi nel 1995 aveva praticato vari interventi edilizi, realizzando, a confine con la sua proprietà e utilizzando i precedenti fabbricati esistenti un grosso ed incombente fabbricato, illegittimo per violazione della volumetria, dell'altezza e delle distante consentite dall'allora vigente piano regolatore. (...)

(continua)

<sup>13</sup> Cass. civ., Sez. II, 23 maggio 2012, n. 8169.

Il Sig. X chiedeva, quindi, che il Tribunale, accertate le violazioni, disponesse la demolizione/arretramento delle costruzioni con risarcimento del danno.

Il Sig. Z si costituiva contestando le violazioni denunciate ed esponendo che l'edificio di X, a sua volta, era stato costruito in violazione della normativa edilizia vigente all'epoca, per eccesso sia volumetrico, sia di altezza e per il mancato rispetto della distanza legale dal confine. (...)

Chiedeva quindi, in via riconvenzionale, la demolizione dei manufatti esistenti sulla proprietà di X per la parte da ritenersi illegittima ed il rigetto della domanda di parte attrice. Il Tribunale di Y accoglieva in parte le domande dell'attore, qualificava l'intervento edilizio effettuato da Z come demolizione e ricostruzione con ampliamento, condannandolo "alla eliminazione degli ampliamenti effettuati sui preesistenti fabbricati respingeva la domanda risarcitoria, nonché la domanda riconvenzionale, dichiarando che parte attrice aveva usucapito la servitù a mantenere i propri edifici alla distanza attuale, inferiore a quella legale. Quanto alla domanda risarcitoria, il Tribunale rigettava la domanda, dopo aver distinto tra violazione di norme edilizie sulle distanze che integrano le norme civilistiche con danno conseguente alla stessa violazione ed altre violazioni di norme edilizie che richiedono la prova sul danno.

Tale sentenza veniva impugnata con separati appelli da entrambe le parti e la Corte di appello di Y, riuniti i due appelli li rigettava entrambi.

La Corte territoriale pronunciava sulle seguenti questioni:

- acquisto per usucapione da parte di X del diritto a mantenere gli edifici costruiti a distanza inferiore a quella legale;
- condanna di Z a demolire e arretrare le costruzioni;
- domanda di risarcimento dei danni lamentati per le violazioni in altezza e per la volumetria. (...)

La Corte territoriale, sulle questioni poste al suo esame, rilevava quanto segue.

a - Quanto all'acquisto per usucapione da parte di X del diritto a mantenere l'ampliamento effettuato a distanza inferiore a quella legale, riteneva corretta la decisione impugnata, precisando che *«il diritto usucapito è quello di servitù e che la violazione di norme comunali edilizie, pur nel suo carattere permanente nel rapporto con la Pubblica Amministrazione, non infida il possesso nei rapporti civilistici tra fondi limitrofi»*. Riteneva, quindi, ammissibile l'usucapione anche quanto ai diritti regolati da norme pubblicistiche.

Al riguardo, la Corte osservava che *«la deroga al rispetto delle distante legali tra le costruzioni, risolvendosi in una menomazione per l'immobile che alla distanza legale avrebbe diritto, costituisce una vera e propria servitù la cui creazione può derivare da una convenzione tra vicini confinanti ovvero dal possesso "ad usucpcionem" per la durata prevista dalla legge»*. Tale conclusione assorbiva sia la questione relativa alla asserita interruzione del decorso del tempo, che sarebbe derivata dalla richiesta di sanatoria presentata dal X per quelle violazioni, sia la generica lamentata violazione dell'art. del 1 Protocollo addizionale alla Conv. Europea sui Diritti dell'uomo (L. n. 848 del 1955), che legittima la disciplina dell'uso dei beni in conformità all'interesse generale.

b - Riteneva la Corte territoriale altrettanto corretta la condanna di Z a demolire e arretrare le costruzioni. (...)

Avverso tale decisione propone ricorso Z che articola tre motivi. Resiste con controrico-corso e propone ricorso incidentale X che pure articola tre motivi. Resiste con controrico-corso al ricorso incidentale X. Le parti hanno depositato memorie.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

1. I ricorsi, in quanto proposti avverso la medesima sentenza, vanno riuniti ai sensi dell'art. 335 c.p.c.
  2. I motivi del ricorso principale.
- (...)

4. Il ricorso principale è fondato quanto al terzo motivo per quanto di seguito si chiarisce. Sono infondati i primi due motivi.

4.1 Il primo motivo propone una questione per la quale viene segnalato un contrasto interno a questa sezione e che riguarda l'ammissibilità o meno dell'usucapione del diritto a mantenere edifici costruiti a distanze inferiori rispetto a quelle legali.

Vengono al riguardo indicate le sentenze n. 20769 del 2007 e n. 4240 del 2010.

4.1.1 Ritiene il Collegio di aderire al più recente orientamento di questa Sezione, che ritiene ammissibile l'usucapione in questione, rilevando che la sentenza del 2007, che ha affermato il principio contrario, è rimasta sostanzialmente isolata, risultando invece costante il diverso e condiviso orientamento. Per questo il Collegio non ritiene che sussestano i presupposti per la rimessione della questione alle Sezioni Unite.

Il Collegio condivide pienamente il percorso logico-giuridico e tutte le argomentazioni che sono state poste a base della decisione del 2010, che si è fatta carico del precedente difforme del 2007, esaminando diffusamente tutte le questioni che sono a fondamento delle due tesi contrapposte e ritiene che sia sufficiente in questa sede richiamarle interamente, posto che tali precedenti sono a piena conoscenza delle parti, come risulta dalle memorie depositate e dalla discussione orale.

4.2 Il secondo motivo è infondato. Una volta ritenuta l'ammissibilità della usucapione, che risulta positivamente intervenuta, tutte le altre questioni relative agli aspetti pubblicistici della vicenda vengono meno nel rapporto tra le parti, come correttamente affermato dalla Corte Territoriale. (...)

#### **P.Q.M.**

La Corte, riuniti i ricorsi, rigetta il primo ed il secondo motivo del ricorso principale, accoglie il terzo, nonché il primo ed il secondo motivo del ricorso incidentale, assorbito il terzo; cassa in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della Corte di Appello di Milano.

#### ***Giurisprudenza di riferimento***

Cass. civ., Sez. II, 12 dicembre 2012, n. 22824

#### **Deroghe non ammissibili**

La disciplina contenuta nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi comunali, essendo dettata, contrariamente a quella del codice civile, a tutela dell'interesse generale a un prefigurato modello urbanistico, non tollera deroghe convenzionali da parte dei privati e tali deroghe, se concordate, sono invalide.

In conclusione le previsioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 prevalgono oltre che sulla potestà regolamentare e pianificatoria dei Comuni anche sull'autonomia negoziale dei privati, in quanto tutela interessi pubblici che, per loro natura, non sono nella disponibilità delle parti.

Con riguardo alla disciplina urbanistica, la giurisprudenza ha arricchito di corollari il principio appena esposto:

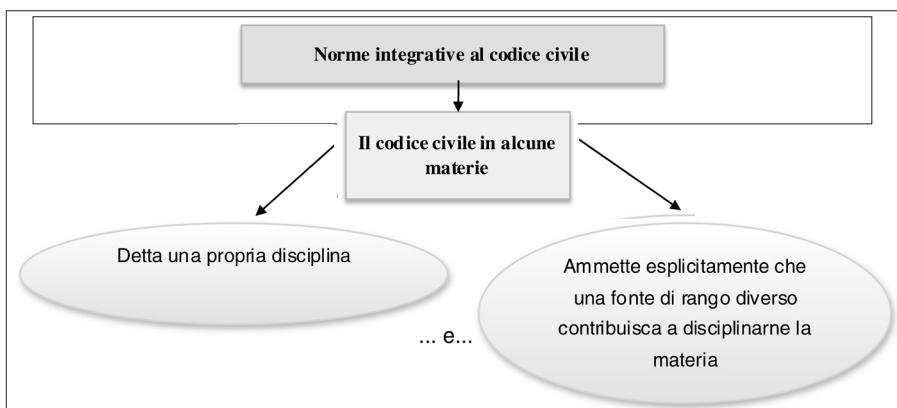
- Sono contrari all'interesse pubblico, gli accordi tra privati aventi ad oggetto anche le **norme integrative** degli strumenti urbanistici locali, quando queste prevedano distanze tra le costruzioni sui fondi finitimi.
- Le norme integrative, infatti, sono dettate a tutela sia dell'interesse del privato proprietario del fondo finitimo sia, essenzialmente, dell'interesse pubblico, che trascende quello dei privati, essendo espressione del potere che è dato

all'Ente locale di adottare, nell'interesse generale, norme preordinate all'ordinato sviluppo urbanistico del territorio comunale. La conseguenza di ciò è che una eventuale convenzione tra i privati per la costruzione dei loro edifici in deroga alle distanze prescritte dalle norme integrative contenute nei regolamenti edilizi o piani urbanistici non comporta l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata da norme inderogabili, non potendo l'ordinamento accordare tutela ad una situazione che, attraverso l'inerzia del vicino, finisce per aggirare l'interesse pubblico rendendo legittima la permanenza di un manufatto edificato in maniera che tale interesse contrasta<sup>14</sup>.

- Gli accordi eventualmente stipulati e in deroga alla disciplina urbanistica sono invalidi, anche se la pubblica amministrazione ha, poi, rilasciato un permesso edilizio. In tale ipotesi, infatti, il permesso di costruire – che sarà, evidentemente, illegittimo – non può consentire la violazione dei principi generali dettati, una volta per tutte, con gli indicati strumenti urbanistici<sup>15</sup>.

Normativa Privatistica	Normativa Pubblicistica
Si applica in caso di fondi contigui di proprietà di soggetti diversi	Prescinde da contiguità e proprietà
È derogabile da parte dei privati	È inderogabile, applicandosi sempre (sono inderogabili anche le norme integrative)
La violazione determina la possibilità di richiedere la riduzione in pristino o il risarcimento dei danni	La violazione determina l'applicazione del risarcimento del danno

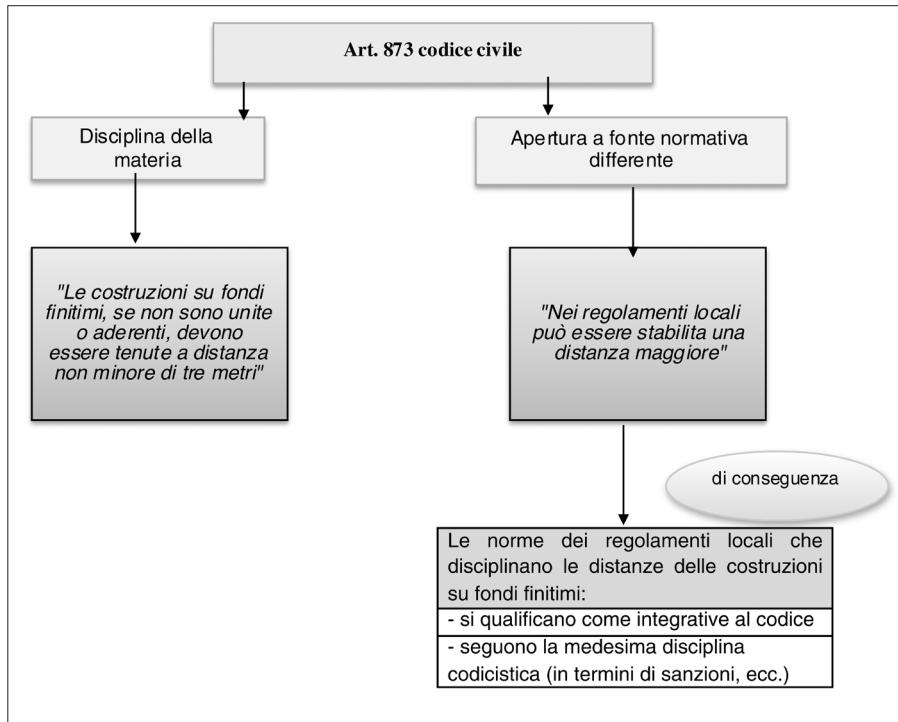
**Tab. 1.1** - Differenze tra le norme sulle distanze di natura privatistica e pubblicistica.



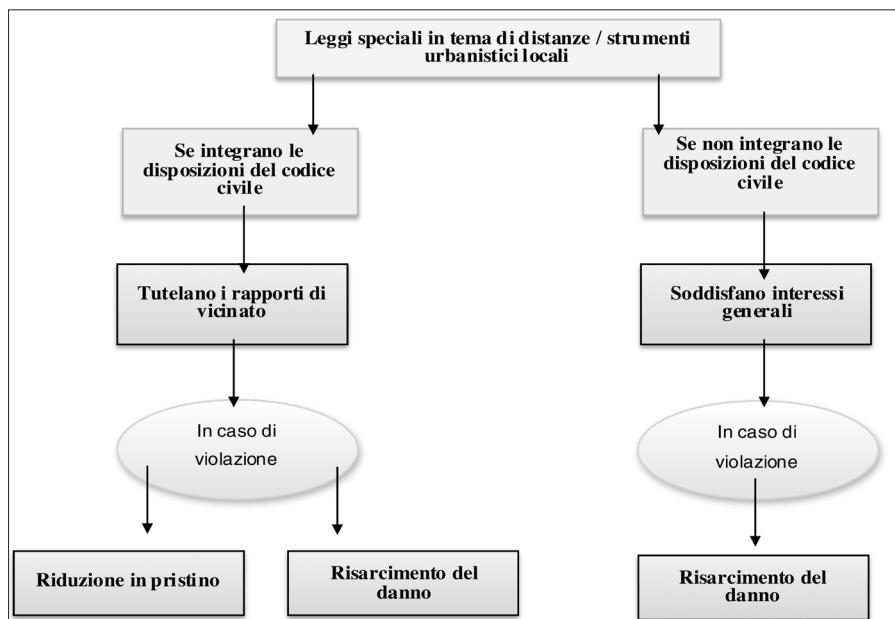
**Scheda 1.1** - Norme integrative del codice civile (1).

<sup>14</sup> T.R.G.A. Bolzano, 19 marzo 2010 n. 81.

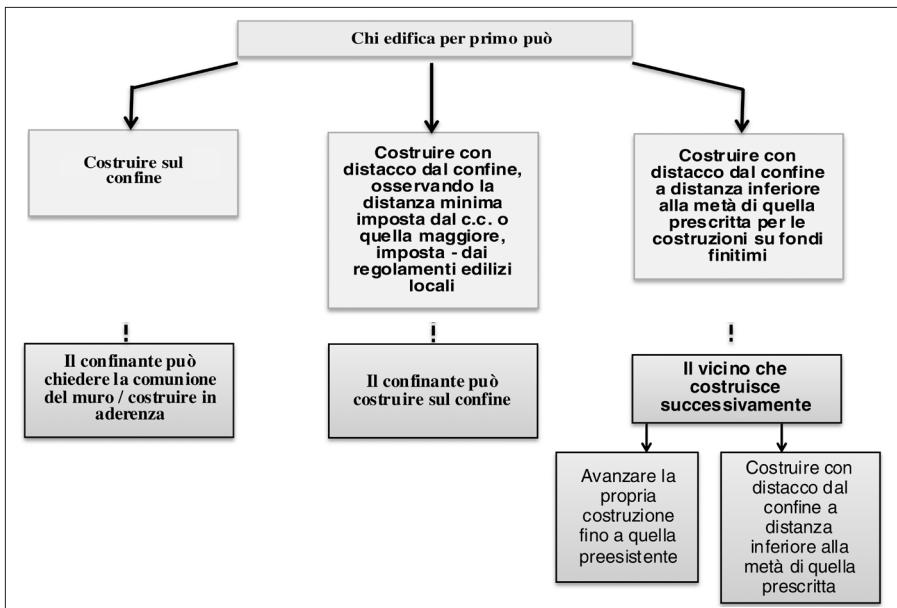
<sup>15</sup> Cass. civ., Sez. II, 23 aprile 2010, n. 9751; C. St., Sez. IV, 9 settembre 2011, n. 2749.



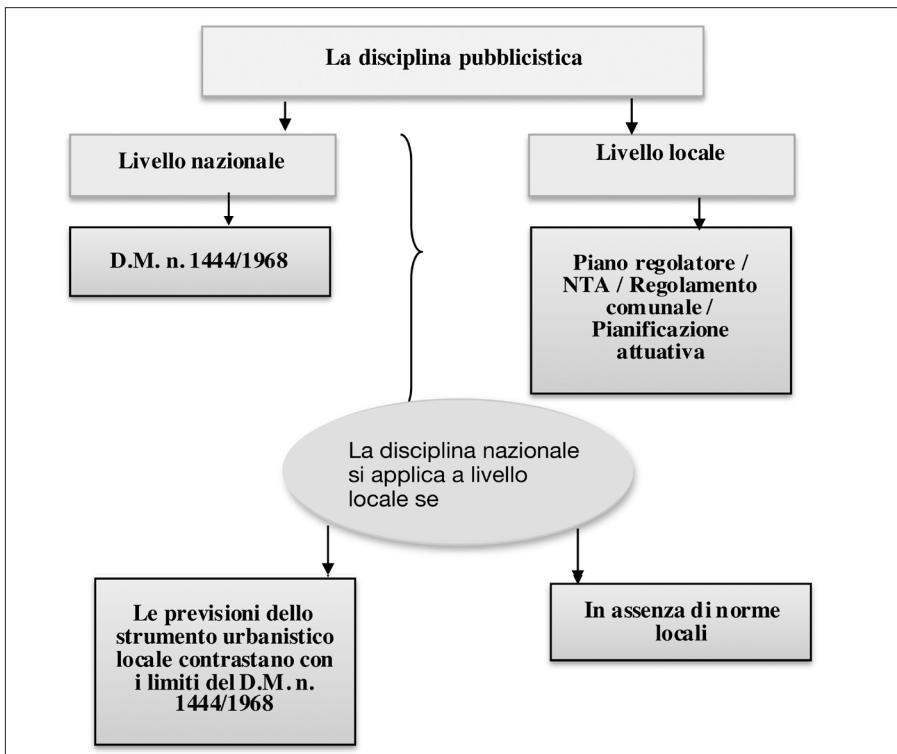
**Scheda 1.2** - Esempio di norme integrative del codice civile.



**Scheda 1.3** - Norme integrative del codice civile (2).



**Scheda 1.4** - Princípio di prevenzione.



**Scheda 1.5** - Disciplina Pubblicistica.

## GIURISPRUDENZA

### **Nozione di norme integrative al codice civile**

In tema di distanze legali, sono da ritenere integrative delle norme del codice civile solo le disposizioni dei regolamenti edilizi locali relative alla determinazione della distanza tra i fabbricati in rapporto all'altezza e che regolino con qualsiasi criterio o modalità la misura dello spazio che deve essere osservato tra le costruzioni, mentre le norme che, avendo come scopo principale la tutela d'interessi generali urbanistici, disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, senza nessun rapporto con le distanze intercorrenti tra gli stessi, tutelano, nell'ambito degli interessi privati, esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini. Deriva da quanto precede, pertanto, che, mentre nel primo caso sussiste, in favore del danneggiato, il diritto alla riduzione "in pristino", nel secondo è ammessa la sola tutela risarcitoria.

(Cass. civ., Sez. II, 23 maggio 2012, n. 8169)

Gli artt. 871 e 872 c.c. distinguono, nell'ambito delle leggi speciali e dei regolamenti edilizi, le norme integrative delle disposizioni del codice civile sui rapporti di vicinato dalle norme che, prive di portata integrativa o modificativa e se pure dirette incidentalmente ad assicurare una migliore coesistenza ed una più razionale utilizzazione delle proprietà private, tendono principalmente a soddisfare interessi di ordine generale, come quelli inerenti alle esigenze igieniche, al godimento della proprietà e alla tutela dell'estetica edilizia. A tale distinzione corrisponde, in caso di violazione della norma, una diversa tutela del privato, assicurata, per le norme del secondo tipo, soltanto dall'azione di risarcimento del danno, a parte il potere della p.a. di imporre l'osservanza coattiva, e, per quelle del primo tipo, anche dall'azione reale per l'eliminazione dello stato di fatto creato dalla violazione edilizia. Il fatto che in materia di distanze il distacco delle costruzioni tra loro e di ciascuna costruzione dal confine si collochi tendenzialmente nel medesimo ambito delle norme integrative del codice civile, non toglie che rientra nel potere dispositivo della parte che si assuma danneggiata dall'altrui attività edilizia dolersi dell'una o dell'altra violazione, e che sia compito del giudice di merito interpretare la domanda fornendo adeguata e logica motivazione delle conclusioni cui perviene.

(Cass. civ., Sez. II, 12 maggio 2011, n. 10459)

In materia di violazione delle distanze tra costruzioni previste dal codice civile e dalle norme integrative dello stesso, quali i regolamenti edilizi comunali, al proprietario confinante che lamenti tale violazione compete sia la tutela in forma specifica, finalizzata al ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, sia quella risarcitoria, e, determinando la suddetta violazione un asservimento di fatto del fondo del vicino, il danno deve ritenersi *in re ipsa*, senza necessità di una specifica attività probatoria.

(Cass. civ., Sez. II, 7 maggio 2010, n. 11196)

### **Disciplina della Zona A**

La peculiare disciplina della Zona A si giustifica in quanto concerne il centro storico del borgo di Santa Croce, in cui prevale la necessità di rispetto degli allineamenti e della tipologia costruttiva, per cui è consentito sia un ampliamento dell'edificio preesistente sia una nuova costruzione senza tenere conto dell'obbligo delle distanze.

(TAR FVG, Sez. I, 15 novembre 2012, n. 411)

### **Nozione di parete finestrata**

Ai sensi dell'art. 9, D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, e di tutti quei regolamenti edilizi locali che ad esso si richiamano, devono intendersi per "pareti finestrata", non solo le pareti munite di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce), bastando altresì che sia finestrata anche la sola parete che subisce l'illegittimo avvicinamento.

(TAR Abruzzo, Sez. I, 20 novembre 2012, n. 788)

Ai sensi dell'art. 9, D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e di tutti quei regolamenti edilizi locali che ad esso si richiamano, per pareti finestrate devono intendersi, non soltanto le pareti munite di "vedute", ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l'esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce), considerato altresì che basta che sia finestrata anche una sola delle due pareti.

(TAR Puglia, Lecce, Sez. III, 28 settembre 2012, n. 1624)

### **Applicazione dell'art. 9 D.M. n. 1444/1968 anche in caso di una sola parete finestrata**

L'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, va interpretata nel senso che la distanza minima di 10 m. è richiesta anche nel caso che una sola delle pareti fronteggiantisi sia finestrata e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente per l'applicazione di tale distanza che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, ancorché solo una parte di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta.

(Cass. civ., Sez. VI, 27 giugno 2012, n. 10753)

La norma dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, in materia di distanze fra fabbricati che, siccome emanata in attuazione dell'art. 17 l. 6 agosto 1967 n. 765, non può essere derogata dalle disposizioni regolamentari locali va interpretata nel senso che la distanza minima di dieci metri è richiesta anche nel caso che una sola delle pareti fronteggiantisi sia finestrata e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente, per l'applicazione di tale distanza, che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, ancorché solo una parte di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta; ne consegue, pertanto, che il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre.

(Cass. civ., Sez. II, 20 giugno 2011, n. 13547)

In materia di violazione delle distanze legali tra proprietà confinanti, deve ritenersi ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dalle norme del codice civile o da quelle dei regolamenti e degli strumenti urbanistici locali.

(Cass. civ., Sez. II, 12 dicembre 2012, n. 22824)

---

**Estratto**

Estratto da un prodotto  
in vendita su **ShopWKI**,  
il negozio online di  
Wolters Kluwer Italia

Vai alla scheda →

---

Wolters Kluwer opera nel mercato dell'editoria  
professionale, del software, della formazione  
e dei servizi con i marchi: IPSOA, CEDAM,  
Altalex, UTET Giuridica, il fisco.

