

“lineare” o “radiale”) da adottare per definire la distanza di un fabbricato dal proprio confine di proprietà.

Premesso che da quanto appena evidenziato, **la misurazione delle distanze si applica in modo uniforme** sia che si tratti di distanze tra fabbricati, dai confini di proprietà, stradali, di zona o di ambito urbanistico nonché tra i fronti, si rileva che, poiché la definizione “39” delle DTU fa riferimento alla “...lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio con il confine di riferimento...”, l’unica distanza minima è quella lineare e non già quella radiale.

Al riguardo, è orientamento giurisprudenziale condiviso quello per cui : “...le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare...” (così Cass. 2548/1972, più di recente ribadito cfr. Cass. 9649/2016) e ancora: “... le distanze tra fabbricati non si misurano in modo radiale, come invece avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare tracciando linee perpendicolari tra gli edifici...” (Cons. di Stato sez. II, 10/07/2020, n. 4665). Ulteriori sentenze della Cassazione Civile (Sentenza n. 3036 del 06/02/2009 nonché Sentenza n. 24251 del 29/11/2016) ribadiscono il concetto appena enunciato circa la modalità di misurazione della distanza con metodo lineare.

E’ dunque da ritenersi ormai consolidata la regola generale secondo cui la distanza tra fabbricati (e, di conseguenza, confini di proprietà, stradali, di zona, di ambito urbanistico ecc.) venga misurata linearmente.

Preme, infine, ricordare che in nessun caso gli enti territoriali possono derogare o modificare il criterio lineare di calcolo della distanza fra pareti finestrate espressa dal D.M. 1444/1968 che avendo valenza preminente e di rango superiore rispetto alla normativa settoriale comunale, non può subire deroghe che possano comprometterne l’operatività.

Cordiali saluti.

CDE

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

¹ La DTU n. 39 così definisce la Distanza: “Lunghezza del segmento minimo che congiunge l’edificio con il confine di riferimento (di proprietà stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Dalla misurazione della distanza sono esclusi gli sporti dell’edificio purchè aventi una profondità < a m. 1,50; nel caso di profondità maggiore la distanza è misurata dal limite esterno degli sporti. Ai soli fini della misurazione della distanza dal confine stradale non sono esclusi gli sporti dell’edificio aventi una profondità < a m. 1,50”.