

SETTORE GOVERNO E QUALITA' DEL TERRITORIOAREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL TERRITORIO,
EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA E LEGALITÀ

IL RESPONSABILE

DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

*DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI**NELLA SEGNAZIONE ALLEGATA**REG PG/2023/284506**DEL 24 MARZO 2023*

Al Comune di XXX

OGGETTO: PARERE IN MERITO ALLA DISTANZA DAL CONFINE DI ZONA, DISTANZA NELLE COSTRUZIONI E TRA PARETI FINESTRATE.

1. Si risponde al quesito limitatamente alla distanza dal confine, senza tenere conto dei riferimenti alle altre caratteristiche dell'intervento progettato, cui si fa cenno nella richiesta di parere (circa l' "accorpamento di parte dell'area attualmente destinata ad uso agricolo..."), delle quali non si riesce a cogliere la rilevanza.

Si conferma che quanto osservato dal legale del privato, ed ampiamente riportato nella richiesta di parere, corrisponde alle indicazioni giurisprudenziali in materia (da ultimo, si veda la sentenza Cassazione civile, sez. II, 22 marzo 2022, n. 9264): **la distanza dai confini può essere stabilita dalle previsioni di piano urbanistico (e non è desumibile dall'art. 9 del DM n. 1444 del 1968, come ipotizzato nella richiesta di parere), con l'effetto che, in assenza di specifica previsione comunale, torna ad avere piena efficacia solo la disciplina prevista dal codice civile circa la distanza nelle costruzioni, governata dal c.d. "principio di prevenzione", ovvero la distanza tra edifici aventi pareti finestrate.**

In altre parole, la disciplina del Codice civile ed in particolare il principio di prevenzione, che sarà subito dopo descritto, **non opera quando la disciplina comunale**

stabilisca il rispetto di una distanza minima delle costruzioni dai confini, in tal modo vietando di edificare sul confine o in aderenza¹.

Dal combinato disposto degli artt. 873, 874, 875 e 877 c.c. emerge infatti la regola secondo cui, nel caso in cui su due fondi contigui **non esistano costruzioni, al proprietario che costruisce per primo** è offerta una triplice facoltà, potendo egli edificare:

- a) sia rispettando una **distanza dal confine pari alla metà** di quella prescritta tra gli edifici dal Codice civile (3 metri, art. 873 c.c.) o dal piano urbanistico o dai regolamenti comunali (di seguito denominata complessivamente “distanza prescritta”);
- b) sia ad una distanza **superiore alla metà** di quella prescritta;
- c) sia **sul confine**;
- d) sia ad una distanza dal confine **inferiore alla metà** di quella prescritta.

In tal modo, **il confinante che costruisce per primo (preveniente) condiziona indirettamente la scelta del vicino che in un momento successivo voglia a sua volta costruire (prevenuto).**

Infatti, in conformità al Codice civile, **il vicino che costruisce successivamente:**

- a) nel primo caso, deve costruire anch'esso ad una distanza dal confine pari alla metà di quella prevista, in modo da rispettare il prescritto distacco legale dalla preesistente costruzione;
- b) nel secondo caso, può costruire alla distanza, inferiore al metro e mezzo o comunque inferiore alla metà della distanza prescritta, che in tal modo gli consenta di rispettare la distanza minima prescritta;
- c) nel terzo caso, il prevenuto può chiedere la comunione forzosa del muro sul confine (articolo 874 c.c.) o realizzare la propria fabbrica in aderenza allo stesso (articolo 877

¹ La Cassazione civile, sez. unite, 19 maggio 2016, n. 10318, dirimendo un precedente contrasto giurisprudenziale, ha invece stabilito che l'operatività del principio di prevenzione non è esclusa quando gli strumenti urbanistici, pur prevedendo determinate distanze dal confine, contemplino comunque la possibilità di costruire in aderenza o in appoggio ovvero quando il regolamento locale si limiti a stabilire solo una distanza tra le costruzioni superiore a quella prevista dal codice civile senza peraltro imporre un distacco minimo delle costruzioni dal confine.

c.c., comma 1)²; ove non intenda costruire sul confine, è tenuto ad arretrare il suo edificio in misura pari all'intero distacco legale;

- d) nella quarta ipotesi considerata, il prevenuto può chiedere la comunione forzosa del muro¹ e avanzare la propria fabbrica fino ad esso, occupando lo spazio intermedio, dopo avere interpellato il proprietario preveniente per conoscere se preferisca estendere il muro a confine o procedere alla sua demolizione (articolo 875 c.c.); in alternativa, può costruire in aderenza (articolo 877 c.c., comma 2) o rispettando il distacco legale dalla costruzione del preveniente.

2. Alla disciplina sulla distanza nelle costruzioni³ dettata dal Codice civile (e richiamata al paragrafo precedente) si affianca quella sulla distanza minima **tra pareti finestrate** e pareti di edifici antistanti di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968⁴, che trova un più limitato campo di applicazione. Infatti, pur accedendo alla definizione giurisprudenziale più ampia, per "pareti finestrate" si devono intendere le pareti munite di vedute e, 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)⁵. Basta, altresì che sia finestrata anche una sola delle due pareti⁶.

² Naturalmente sia la comunione forzata del muro che la costruzione in aderenza devono risultare conformi alle norme tecniche per le costruzioni vigenti cioè alle NTC 2018.

³ Appare utile evidenziare che il Consiglio di Stato, Sezione VI, con la sentenza 7 dicembre 2022, n. 10715 specifica che *"ai fini dell'osservanza delle norme sulle distanze legali la nozione di costruzione non si identifica con quella di edificio, ma si estende a qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera (cfr. Cons. St., Sez. IV 1 febbraio 2017, n. 412)"*.

Copiato da: <https://www.studiotecnicoPagliai.it/distanze-tra-costruzioni-dei-regolamenti-edilizi-sono-integrative-articolo-873/> - Copyright Carlo Pagliai

⁴ Si ricorda, a tal riguardo che l'art. 5, comma 1, lett. b-bis, del D.L. n. 32 del 2019, convertito con modificazioni dalla L. n. 55 del 2019 ha precisato che "le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati ivi previsti si considerano riferiti esclusivamente alle parti del territorio destinate a **nuovi complessi insediativi**, che risultino inedificate" o solo parzialmente edificate, cioè agli ambiti di nuova urbanizzazione in espansione.

⁵ T.A.R. Roma, (Lazio) sez. II, 05/03/2021, n.2763.

⁶ Cassazione civile sez. II, 01/10/2019, n.24471 e T.A.R. Brescia, (Lombardia) sez. II, 06/04/2021, n.319.

Anche la distanza minima di 10 m deve essere assicurata rispetto all'edificio preesistente (così come dispone il codice civile con il principio di prevenzione) ma l'art. 9 del DM n. 1444 del 1968 non ammette la costruzione in aderenza (o sul confine) come previsto dal codice civile. Inoltre, dal momento che le prescrizioni di cui al medesimo decreto integrano (in dette ipotesi), con efficacia precettiva, il regime delle distanze nelle costruzioni del Codice civile, l'inderogabile distanza di 10 mt. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti **vincola anche i Comuni in sede di formazione o revisione degli strumenti urbanistici**⁷.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

Firmato digitalmente

GS

⁷Si riporta sul punto quanto specificato dal Consiglio di Stato sez. II, 19/10/2021, n. 7029: “*Invero è stato affermato dalla costante giurisprudenza (Cons. Stato, Sez. IV, 23 giugno 2017 n. 3093; id. 8 maggio 2017, n. 2086; id. 29 febbraio 2016 n. 856; Cass., Sez. II, 14 novembre 2016, n. 23136) che la disposizione contenuta nell'art. 9 D.M. 1444/1968, che prescrive la distanza di dieci metri che deve sussistere tra edifici antistanti, ha carattere inderogabile, trattandosi di norma imperativa che predetermina in via generale ed astratta le distanze tra le costruzioni, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza; tali distanze sono coerenti con il perseguimento dell'interesse pubblico e non già con la tutela del diritto dominicale dei proprietari degli immobili finitimi alla nuova costruzione, tutela che è invece assicurata dalla disciplina predisposta, anche in tema di distanze, dal codice civile. Ne discende che, in presenza di strumenti urbanistici contenenti disposizioni illegittime perché contrastanti con la norma di cui all'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, il giudice avrebbe comunque l'obbligo di applicare la norma di rango superiore (così Cass., Sez. II, 27 marzo 2001, n. 4413; Cons. Stato, Sez. IV, 12 giugno 2007, n. 3094).*”.