

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/2022/1079603**DEL 19/10/2022*

Al Comune di XXX

Oggetto: applicazione della disciplina delle distanze a volumi tecnici.**Distanze tra fabbricati**

Il XXX quesito è volto a sapere se la normativa sulle distanze tra costruzioni trova applicazione anche con riguardo all'installazione di volumi tecnici contenenti impianti che, nel caso in questione, sarebbero al servizio di una attività produttiva esistente. Si chiede se detti nuovi volumi possano essere collocati sul confine di proprietà della ditta ovvero se debbano rispettare le distanze stabilite dal decreto 1444 del 1968.

Il tema delle distanze è regolato:

- dall'art. 873 del codice civile, che stabilisce una distanza tra costruzioni su fondi finitimi non inferiore a tre metri o a quella maggiore prevista nelle norme dei regolamenti locali, che hanno un carattere integrativo delle disposizioni del codice civile;
- dall'art. 9 del decreto 1444 del 1968 che stabilisce il distacco minimo di 10 metri tra pareti finestrate¹. Per rispettare detto distacco, sovente, i regolamenti edilizi fissano in 5 metri (la metà di quella prescritta) la distanza minima tra costruzione e confine di proprietà, escludendo in tal modo la possibilità di costruire sul confine e di costruire in aderenza.

¹ Si ricorda che la disposizione opera anche nel caso in cui sia finestrato solo uno dei due edifici frontistanti.

La Cassazione civile (si veda ad esempio n. 15972/2011) ha costantemente ritenuto che per “costruzione”, di cui all’art. 873 del c.c., si debba intendere qualsiasi manufatto non completamente interrato avente il carattere della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio o collegamento ad un corpo di fabbrica preesistente.

Pertanto, in quanto compresi nella nozione civilistica di costruzione, i volumi tecnici sono soggetti al rispetto delle distanze legali e dunque al rispetto dei 3 metri tra costruzioni e della maggiore distanza stabilita dalla disciplina comunale.

Detta disposizione va integrata con l’art. 9 del decreto 1444 del 1968 che prevede l’obbligo del rispetto di 10 metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, indipendentemente dalla circostanza che una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata e che tale parete sia quella della nuova costruzione o dell’edificio esistente². Di conseguenza ed in risposta al quesito posto, l’installazione dei nuovi volumi tecnici sul confine di proprietà comporta l’obbligo per il confinante di arretrare l’eventuale nuovo edificio di 10 metri per rispettare la prescrizione della distanza di 10 metri tra pareti finestrate, trattandosi di una normativa igienico sanitaria non derogabile³.

Cordiali saluti

Dott. Giovanni Santangelo
firmata digitalmente

RV

² Consiglio di Stato n. 6909 del 2005

³ E’ noto invece che la demolizione e fedele ricostruzione avviene nel rispetto delle distanze preesistenti.