

Le decisioni dei tribunali

La distanza minima di 10 metri nelle sentenze dei giudici

01 | LA BASE DI CALCOLO

La distanza di 10 metri tra pareti finestrate di edifici antistanti va calcolata con riferimento a ogni punto dei fabbricati e non alle sole parti che si fronteggiano e con riguardo a tutte le pareti finestrate e non solo a quella principale, prescindendo anche dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela (Consiglio di Stato, Sez. IV, sent. 7731/2010)

02 | I FONDI «FINITIMI»

In materia di rispetto delle distanze legali delle costruzioni rispetto al confine, la nozione di fondi



«finitimi» è diversa da quella di fondi «vicini»: i primi sono quelli che hanno in comune, in tutto o in parte, la linea di confine. Quindi 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. (Cassazione, Sez. II, 3036/2009)

03 | I CENTRI STORICI

Il limite di 10 metri tra pareti finestrate si riferisce alle sole nuove edificazioni consentite in zone diverse dal centro storico (zona A), posto che in questo ultimo, dove vige il generale divieto di costruzioni ex novo, la norma si limita a prescrivere che la distanza

non sia inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti (Cassazione, Sez. II, 12767/2008)

04 | I BALCONI VANNO CONTATI

Poiché il balcone, estendendo in superficie e volume l'edificio, costituisce corpo di fabbrica e poiché l'articolo 9 del Dm 1444/1968 stabilisce la distanza minima di metri dieci tra pareti finestrate e pareti antistanti, un regolamento edilizio che stabilisca un criterio di misurazione della distanza tra edifici che non tenga conto dell'estensione del balcone è contra legem in quanto, sottraendo dal calcolo della distanza l'estensione del balcone, determina



una distanza inferiore a 10 metri e viola la legge ponte (Cassazione, Sez. II, 17089/2006)

05 | EDIFICI NON PARALLELI

La distanza minima di 10 metri va osservata in modo assoluto, perché non tutela la riservatezza, ma la salubrità e la sicurezza: tale norma va pertanto applicata indipendentemente dall'altezza degli edifici antistanti e dall'andamento parallelo delle pareti di questi, purché sussista almeno un segmento delle pareti tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento (Cassazione, Sez. II, 5741/2008)

Costruzioni. Il Dm 1444/1968 detta il vincolo dei 10 metri tra le pareti «finestate» di edifici che si fronteggiano

La distanza minima è inviolabile

Il giudice è tenuto a disapplicare il Prg che non rispetta i limiti di legge

ACURA DI Donato Antonucci

In una ipotetica classifica delle liti in edilizia, le distanze occupano sicuramente i primi posti. La IV sezione del Consiglio di Stato, con la recente sentenza 7731/2010, ha riaffermato alcuni principi, evidenziando come la distanza minima inderogabile di 10 metri tra le pareti finestrate e gli edifici antistanti è quella che tutti i Comuni sono tenuti a osservare nell'elaborazione degli strumenti urbanistici, in virtù di quanto previsto dall'articolo 9 del Dm 1444/1968. La pronuncia rimarca la piena operatività del decreto, emanato in forza dell'articolo 41-quinquies, della legge 150/1942, i cui commi 6, 8, 9 non sono stati abrogati dall'articolo 136 del Dpr 380/2001.

Prg a norma di legge

La pronuncia afferma che «il giudice è tenuto ad applicare» l'articolo 9 «anche in presenza

di norme contrastanti presenti negli strumenti urbanistici locali, dovendosi ritenere automaticamente inserita nel Prg al posto della norma illegittima».

Nella stessa sentenza i giudici di Palazzo Spada ribadiscono che l'interesse tutelato dalla norma assume il triplice aspetto della sicurezza, della salubrità e dell'igiene, con la conseguenza che - per il computo delle distanze - assumono rilievo tutti gli elementi costruttivi, anche accessori, qualunque ne sia la funzione (nel caso esaminato si trattava di un muro di confine), che abbiano i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione, salvo che si tratti di sporti e di aggetti di modeste dimensioni con funzione meramente decorativa e di rifinitura.

Disapplicazione possibile

La decisione consolida precedenti orientamenti della giurisprudenza amministrativa secondo cui l'articolo 9, per la sua

«natura di norma primaria, sostituisce eventuali disposizioni contrarie contenute nelle norme tecniche di attuazione» (Consiglio di Stato, Sez. IV, sentenza 6909/2005). La norma, quindi, «vincola i comuni in sede di formazione e di revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite minimo è illegittima» (Sez. IV sentenze 1491/2009, 1672/2007, e 6399/2006). Unica eccezione è costituita dalle costruzioni situate nei centri storici (zona A), in cui la deroga è legittima (Sez. IV, sentenza 3614/2006).

Sul fronte civile, le Sezioni unite (sentenza 9871/1994) avevano in passato posto l'accento sull'efficacia suppletiva dell'articolo 9 del Dm 1444/1968, le cui previsioni avrebbero trovato applicazione, al posto dell'articolo 873 del codice civile, solo se il regolamento edilizio fosse risultato privo di disposizioni sulle di-

Le norme

01 | IL CODICE CIVILE

Gli articoli 873 e seguenti del codice prescrivono che le costruzioni su fondi finitimi, se non unite o aderenti, vanno tenute a distanza non minore di tre metri, o maggiore distanza prevista dai regolamenti locali. Questi, a loro volta, devono rispettare la disciplina nazionale e regionale, e l'articolo 9 del Dm 1444/1968.

02 | IL DM 1444/1968

Tranne i centri storici (le zone A), dove in caso di ristrutturazione vi è l'obbligo di mantenere le distanze tra i volumi preesistenti, in tutte le altre zone omogenee per gli edifici di nuova costruzione è prescritta una distanza minima di 10 metri tra le pareti finestrate e quelle degli edifici antistanti. Per le sole zone C, la

distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari all'altezza del fabbricato più alto (limite che vale anche quando una sola parete è finestrata, se gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo oltre i 12 metri). In presenza di strade con traffico veicolare, escluse quelle a fondo cieco, le distanze minime corrispondono alla larghezza della sede stradale maggiorata, per lato, di una misura variabile dai 5 ai 10 metri, a seconda dell'ampiezza della strada. La norma ammette distanze inferiori, ma solo «nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche», esclusi gli interventi diretti, realizzati sulla base di un singolo permesso di costruire.

stanze legali. In seguito, però, anche la Cassazione (già con la sentenza 10062/2001 e, più di recente, con la 1073/2009) ha affermato che tali previsioni hanno carattere cogente per tutti i regolamenti edilizi approvati dopo l'emanazione del Dm.

Sul punto la II sezione della Cassazione (sentenze 7563/2006 e 19009/2004) ha precisato che la norma non è immediatamente operante nei rapporti fra i privati e va interpretata nel senso che l'adozione, da parte degli enti locali, di strumenti urbanistici contrastanti con tale disposizione comporta l'obbligo per il giudice di merito non solo di disapplicare le disposizioni illegittime, ma anche di applicare direttamente le previsioni dell'articolo 9, che è divenuto, «per inserzione automatica, parte integrante dello strumento urbanistico, in sostituzione della norma illegittima che è stata disapplicata».