

Le distanze tra le costruzioni



Avv. Renato D'Isa



r.disa@studiodisa.it

Seconda edizione
Compendio sulle distanze
tra le costruzioni
secondo la normativa
codicistica e quella
dettata dagli strumenti
urbanistici nonché dalla
legislazione nazionale

15 / 3 / 2016



[AvvRenatoDIsa](#)



renatodisa.com



[Avv.renatodisa](#)



[Studio legale D'Isa](#)

Studio legale D'Isa

D'IS

Tel / fax +390818774842

info@studiodisa.it

www.studiodisa.it

Sommario

A	Introduzione e la disciplina generale	Pag.	2
B	La <i>ratio</i> delle distanze	Pag.	10
C	Il sistema della prevenzione	Pag.	13
D	Brevi cenni sulle norme nazionali e le norme locali (regolamenti e piani regolatori)	Pag.	27
E	La deroga alle norme del codice civile mediante convenzione tra privati	Pag.	42
F	Nozione di costruzione	Pag.	44
G	Le distanze legali ed il condominio	Pag.	71
H	La tutela e questioni processuali	Pag.	74
I	Lo Jus superveniens	Pag.	88

Avv. Renato D'Isa



A) Introduzione e la disciplina generale

Preliminarmente, è opportuno rappresentare che i limiti legali sulle distanze delle costruzioni sono **regolati dagli articoli 873 – 877 c.c. e dalla normativa Nazionale vigente**, che successivamente brevemente, stante la vasta portata, sarà trattata.

Si riportano qui di seguito gli articoli di riferimento del codice civile

art. 873 c.c. distanze nelle costruzioni

le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di 3 (tre) metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

art. 874 c.c. comunione forzosa del muro sul confine

il proprietario di un fondo contiguo al muro altrui può chiederne la comunione (2932) per tutta l'altezza o per parte di essa, purché lo faccia per tutta l'estensione della sua proprietà. Per ottenere la comunione deve pagare la metà del valore del muro, o della parte di muro resa comune, e la metà del valore del suolo su cui il muro è costruito. Deve inoltre eseguire le opere che occorrono per non danneggiare il vicino.

Avv. Renato D'Isa



art. 875 c.c. comunione forzosa del muro che non è sul confine

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.

Il vicino che intende domandare la comunione deve interpellare preventivamente il proprietario se preferisca di estendere il muro al confine o di procedere alla sua demolizione. Questi deve manifestare la propria volontà entro il termine (2964) di giorni quindici e deve procedere alla costruzione o alla demolizione entro sei mesi dal giorno in cui ha comunicato la risposta.

art. 876 c.c. innesto nel muro sul confine

se il vicino vuole servirsi del muro esistente sul confine solo per innestarvi un capo del proprio muro, non ha l'obbligo di renderlo comune a norma dell'art. 874, ma deve pagare un'indennità per l'innesto.

art. 877 c.c. costruzioni in aderenza

il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza (904), ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente.

Questa norma si applica anche nel caso previsto dall'art. 875; il vicino in tal caso deve pagare soltanto il valore del suolo.

Avv. Renato D'Isa



È vero, infatti, che il proprietario di un fondo, **ottenuti i necessari permessi** (inciso non del tutto pleonastico – **anche se ai fini delle distanze** come si avrà modo di leggere **non assume rilevanza** la circostanza che il nuovo manufatto non risulti in regola con i permessi amministrativi), può costruire sul suo terreno, e questo diritto gli spetta su tutta la sua proprietà (anche per il noto principio della pienezza del diritto di proprietà¹), sino al confine (come vedremo spesso anche oltre il confine).

Ma può accadere (quasi sempre) che il fondo del proprietario può confinare con quello di altro soggetto che ha analogo diritto.

È bene già segnalare che, la nozione di fondi finitimi è diversa da quella di fondi meramente "vicini", dovendo per fondi finitimi 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 distanti².

Le norme sul rispetto delle distanze **trovano, una prima deroga nel caso di previsioni normative antisismiche.**

Infatti, in tema di costruzioni in località sismiche, l'art. 6 n. 4 della legge 25 novembre 1962 n. 1684, (secondo cui la larghezza degli intervalli di isolamento fra due edifici misurata tra i muri frontali non deve essere

**Le previsioni
normative
antisismiche**

¹ L'art. 832, infatti, attribuisce al proprietario ogni facoltà che non sia esclusa dall'ordinamento, tanto per il godimento della res, quanto per la disposizione del diritto. La pienezza del diritto di proprietà non è in contrasto con l'esistenza di limiti privatistici e pubblicistici, poiché questi ultimi comprimono la sfera del diritto incidendo, cioè, sul contenuto del diritto inteso quale potere di godere e disporre.

Il proprietario, pertanto, potrà fare del suo bene tutto ciò che non è vietato dalla legge.

² Corte di Cassazione, sezione II, 06 febbraio 2009, n. 3036

Avv. Renato D'Isa



inferiore a sei metri, ove l'area frapposta sia sottratta al pubblico transito mediante chiusura) comprende tutte le ipotesi in cui i muri perimetrali di costruzioni finitime si trovino in posizione antagonistica, idonea cioè a provocare, in caso di crollo di uno degli edifici, danni a quello confinante.

Pertanto, la presenza, nei detti muri perimetrali, di spigoli e angoli non esclude l'applicazione della norma citata, in quanto ogni angolo o spigolo è formato da due linee che, sul piano costruttivo, costituiscono vere e proprie "fronti", le quali, a loro volta, realizzano, rispetto all'opposta costruzione, quella posizione antagonistica la cui potenziale pericolosità viene eliminata o attenuata dal rispetto della distanza minima.

Peraltro, tale principio opera nel caso in cui le due rette che si dipartono dall'angolo secondo le direttrici dei lati di questo vadano ad intersecare il perimetro della costruzione che si vuole opposta, mentre, qualora tali linee non attraversino idealmente il corpo dell'edificio vicino, non v'è antagonismo tra le costruzioni, nè sussiste quella frontalità che la norma in oggetto prevede come presupposto dell'osservanza della distanza di sei metri a scopo di prevenzione antisismica tra i segmenti perimetrali degli edifici. Pertanto, la misurazione della distanza non può essere eseguita in senso radiale, utilizzando un compasso che, avendo come punto di riferimento ciascuno spigolo del fabbricato (asseritamente fronteggiante), delimiti con il suo movimento circolare un'area libera inferiore a sei metri di raggio, sì da comprendere l'angolo del fabbricato opposto³.

³ Corte di Cassazione, sezione II, 22 giugno 2007, n. 14606. Nella specie, è stata esclusa la violazione dell'art. 6 n. 4 della legge n.1684 del 1962 sul rilievo che il fabbricato realizzato dal convenuto non fosse fronteggiante rispetto a quello dell'attore, atteso che nessuna retta ortogonale al fronte di uno degli edifici incontrava un punto del contorno dell'altro

Avv. Renato D'Isa



Sempre nell'ambito della normativa antisismica, è bene, inoltre, far presente che nelle zone in cui vige tale normativa – contenuta nella legge 25 novembre 1962, n.1684 – non sono applicabili le disposizioni di cui agli artt. 874, 876, 884 c.c., secondo le quali il proprietario del fondo contiguo al muro altrui ha la facoltà, rispettivamente, di chiederne la comunione forzosa, di innestarvi il proprio muro, di costruirvi il proprio edificio in appoggio, perchè è invece necessario che ogni costruzione costituisca un organismo a sè stante, mediante l'adozione di giunti o altri opportuni accorgimenti idonei a consentire la libera ed indipendente oscillazione degli edifici⁴.

Ma, comunque, come da recente adagio della Cassazione⁵ l'illiceità di una costruzione realizzata a distanza inferiore di quella prescritta dalle norme regolamentari, e la conseguente facoltà del proprietario del fondo confinante di chiedere la riduzione in pristino, secondo la previsione dell'articolo 872 c.c., non restano escluse dal fatto che la costruzione medesima sia stata eseguita in conformità di licenza o concessione edilizia, ovvero, nelle zone sismiche, di progetto approvato dall'ufficio del genio civile ai sensi della Legge 25 novembre 1962, n. 1684, articolo 25, poiché tali provvedimenti amministrativi non incidono sui suddetti rapporti, né pregiudicano i diritti soggettivi dei terzi, i quali rimangono tutelabili davanti al giudice ordinario, senza che si renda necessaria da parte di detto giudice una delibazione incidentale della legittimità o meno di quei provvedimenti⁶.

⁴ Corte di Cassazione, sezione II, 16 febbraio 2006, n. 3425

⁵ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 5 maggio 2015, n. 8935, per la lettura integrale della sentenza aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 5 maggio 2015, n. 8935](#)

⁶ Corte di Cassazione, sentenza 30 marzo 1985, n. 2230

Avv. Renato D'Isa



Altra deroga, confermata anche da una pronuncia della Cassazione, è disciplinata dalla **Legge 9 gennaio 1989, n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati"** secondo la quale le opere che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.

É fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Secondo, poi, ulteriore Cassazione⁷ anche l'ascensore può ritenersi un elemento necessario per l'abitabilità di un appartamento (a prescindere dalla effettiva utilizzazione degli edifici considerati da parte di persone portatrici di handicap) e dunque la sua installazione può avvenire anche in deroga alla normativa sulle distanze minime.

Nella valutazione del Legislatore, l'installazione dell'ascensore o di altri congegni idonei ad assicurare l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici, costituisce elemento che deve necessariamente

Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati

⁷ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 3 agosto 2012 n. 14096, per la lettura integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 3 agosto 2012 n. 14096](#)

Avv. Renato D'Isa



essere previsto dai progetti relativi alla costruzione dei nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici. Per la Cassazione gli ascensori sono diventati funzionali ad assicurare la vivibilità dell'appartamento al pari di luce, acqua e gas.

Orbene, ciò premesso in merito ad alcune deroghe, al fine di dirimere potenziali contrasti tra i confinanti, **il codice civile**, come visto, è intervenuto con una puntuale regolamentazione, che, però come si andrà a sviscerare, **può essere derogata in melius dai regolamenti locali, e più in generale dai piani regolatori (approvati)**.

Su questo punto, d'altronde, è opportuno sottolineare che in tale saggio non ci si occuperà a pieno dei limiti imposti da leggi e regolamenti al diritto di proprietà per finalità di interesse pubblico, se non con un breve cenno, ma saranno analizzati i limiti imposti dal codice civile nei rapporti di vicinato, nei rapporti, quindi, tra i proprietari confinanti.

Di conseguenza i regolamenti locali ed in particolare i piani regolatori che interessano, cui fa riferimento il codice all'art. 873, sono quelli che integrano e/o modificano le disposizioni del codice, mentre le altre norme (ad ambito Nazionale) che impongono regole nell'interesse generale rientrano nei limiti di pubblico interesse (primario) imposti al diritto di proprietà.

I regolamenti edilizi possono stabilire una distanza tra edifici maggiore di quella di 3 mt, **ma non minore** (derogare *in melius* e non *in peius*).

La distanza prevista nell'art. 873 c.c. va osservata in ogni punto o angolo della costruzione.

Pertanto, stante la finalità di perseguire un interesse pubblico, accertata l'inosservanza delle distanze legali, è da ritenere irrilevante

Avv. Renato D'Isa



qualsiasi ulteriore accertamento sull'edificabilità o meno del fondo o sulla concreta pericolosità o dannosità delle intercapedini, essendo tale situazione presupposta dalla norma.

Infatti, con ultimo arresto, la Cassazione⁸ ha avuto modo di ribadire che **qualora sia accertata la violazione delle distanze tra costruzioni, è preclusa al giudice ogni indagine sull'idoneità dell'intercapedine ad arrecare il pregiudizio per l'igiene e la salubrità dello ambiente, che le norme sulle distanze intendono impedire, in quanto la legge, imponendo l'osservanza di determinate distanze, ha ritenuto che soltanto queste valgano presuntivamente a soddisfare le esigenze di sicurezza e di igiene.**

Poi, secondo altra sentenza della Suprema Corte⁹, ove due fondi siano delimitati da un muro comune, la linea di confine non si identifica con la linea mediana del muro medesimo, giacché su di esso, e sull'area di relativa incidenza, i proprietari confinanti esercitano la contitolarietà del rispettivo diritto per l'intera estensione ed ampiezza. Ne consegue che, ai fini della misurazione della distanza legale di una siepe dal muro comune, si deve avere riguardo alla facciata del muro stesso prospiciente alla siepe, e non calcolarsi detta distanza rispetto alla linea mediana del muro comune.

Inoltre, è opportuno già precisare che, come statuito da ultima Cassazione¹⁰, le costruzioni sorgenti in una zona omogenea del territorio comunale, per la quale siano previste determinate distanze dai confini o

Accertata l'inosservanza delle distanze legali, è **da ritenere irrilevante qualsiasi ulteriore accertamento** sull'edificabilità o meno del fondo o sulla concreta pericolosità o dannosità delle intercapedini

⁸ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 5 maggio 2015, n. 8935, per la lettura della sentenza integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 5 maggio 2015, n. 8935](#) cfr. Corte di Cassazione, sentenza 7 aprile 1986, n. 2402

⁹ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 27 aprile 2010, n. 10041

¹⁰ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 31 marzo 2014, n. 7512. Per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 31 marzo 2014, n. 7512](#)

Avv. Renato D'Isa



dalle costruzioni sorgenti sui lotti vicini, saranno tenute a rispettare dette distanze, a prescindere dalla circostanza che il lotto finitimo (o la costruzione posta su di esso) sia ubicato in altra zona per cui vengano standard diversi.

B) La ratio delle distanze

La *ratio* delle distanze

è quella di impedire che tra costruzioni vicine si creino intercapedini che, per la loro esiguità, abbiano a risultare pericolose

La pacifica nonché quasi unanime giurisprudenza, sviluppatasi negli ultimi cinquant'anni, è concorde nel ritenere che la *ratio* della disposizione in oggetto sia quella di impedire che tra costruzioni vicine si creino intercapedini che, per la loro esiguità, abbiano a risultare pericolose¹¹.

In altre parole, esse sono dettate a tutela di reciproci diritti soggettivi dei singoli proprietari e per di più hanno il fine di evitare la creazione (non solo fastidiosa ed antiestetica) di intercapedini antigieniche e pericolose.

Secondo altra definizione, ma senza portare alcuna differenza nella sostanza, le norme sulle distanze minime tra le costruzioni hanno fondamento nell'esigenza di evitare quei pregiudizi che distanze troppo brevi arrechino alla vivibilità degli edifici.

Secondo l'unanime giurisprudenza della Cassazione l'art. 873 c.c. non comprende, invece, né le opere completamente realizzate nel sottosuolo né i manufatti che non si elevino oltre il livello del suolo, non ricorrendo per le une o per gli altri la ragione giustificatrice della norma stessa.

¹¹ sia sotto il profilo dell'insalubrità nonché dell'ordine pubblico

Avv. Renato D'Isa



Conformemente alla sua *ratio*, l'art. 873 trova applicazione solo nel caso in cui due fabbricati, sorgenti da strisce opposte rispetto alla linea di demarcazione di confine, si **fronteggino prospetticamente**.

Le distanze di cui all'articolo in esame, pertanto, non sono applicabili al caso di fabbricati disposti ad angolo senza avere pareti contrapposte come già segnalato in precedenza.

Ma ciò non toglie che, i regolamenti locali, nello stabilire distanze maggiori, possono anche determinare punti di riferimento, per la misurazione delle distanze, diversi da quelli indicati dal codice civile, escludendo taluni elementi della costruzione dal calcolo delle più ampie distanze previste in sede regolamentare¹².

Le norme che prevedono questi limiti hanno carattere preventivo, (diverso dal concetto di prevenzione che da qui a poco si andrà ad analizzare), in quanto si applicano indipendentemente dall'esistenza di un danno.

I diritti dettati dalle norme predette sono **imprescrittibili**: ma naturalmente l'obbligo del loro rispetto potrebbe cadere di fronte alla costituzione di una servitù¹³ oppure in forza di usucapione¹⁴, come nel

l'art. 873 trova applicazione solo nel caso in cui due fabbricati, sorgenti da strisce opposte rispetto alla linea di demarcazione di confine, si **fronteggino prospetticamente**

¹² Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 10 settembre 2009, n. 19554

¹³ Per una maggiore disamina dell'istituto aprire il seguente collegamento **Le servitù prediali**

¹⁴ Per un maggior approfondimento sulle azioni possessorie aprire il seguente link **<http://renatodisa.com/2013/02/18/il-possesso-lusucapione-e-le-azioni-a-tutela-del-possesso/>**



Avv. Renato D'Isa



caso in cui sia stata aperta una veduta senza rispettare le distanze di legge da oltre venti anni.

Infatti, come da pronuncia della Corte di Cassazione, 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 locali¹⁵.

In tema, con altro adagio¹⁶, il Sommo collegio ha affermato che i poteri inerenti al diritto di proprietà, tra i quali rientra quello di esigere il rispetto delle distanze nelle costruzioni, non si estinguono per il decorso del tempo, salvi, naturalmente, gli effetti dell'usucapione, che, in tema di violazione delle norme sulle distanze, può dar luogo all'acquisto del diritto (servitù prediale) a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale.

Inoltre, l'actio negatoria sevitutis è azione imprescrittibile, con la conseguenza che il proprietario del preteso fondo servente può in ogni momento, e fatti salvi gli effetti dell'intervenuta usucapione, chiedere che venga accertata, per mancanza del titolo o del decorso del termine per l'usucapione, l'inesistenza di una servitù contraria al rispetto delle distanze legali, giacché, diversamente opinando, si configurerebbe, di fatto, l'acquisto di una servitù in base al possesso decennale e non ventennale, come invece disposto dall'art. 1158 cod. civ.

¹⁵ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 22 febbraio 2010, n. 4240

¹⁶ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del del 23 gennaio 2012, n. 871

Avv. Renato D'Isa



C) Il sistema della prevenzione

In materia di costruzioni sul confine, la legge si ispira al principio della prevenzione temporale ricavabile dal combinato disposto degli artt. 873, 874, 875 e 877 c.c., secondo il quale il proprietario che costruisce per primo determina¹⁷, in concreto, le distanze da osservare per le altre costruzioni da edificare sui fondi vicini.

Principio ripreso in pieno dalla giurisprudenza secondo la quale: *l'art. 873 c.c., operando in stretta connessione con gli artt. 875 e 877 c.c., sul diritto di prevenzione, concede al primo tra i proprietari confinanti che edifica sul proprio fondo una triplice facoltà: costruire sul confine; costruire a distanza dal confine non inferiore a quella legale; costruire a distanza inferiore a quella legale salvo riconoscere al proprietario contiguo che costruisca successivamente il diritto di avanzare la propria opera alle condizioni previste dall'art. 875 c.c. nel caso in cui non voglia che analoga facoltà venga esercitata dal preveniente per la comunione forzosa del muro*¹⁸.

In altre parole chi effettua l'opera per primo su di un fondo contiguo ad un altro ha questa descritta triplice **facoltà alternativa**, ovvero:

1) costruire sul confine:

– di conseguenza il vicino potrà costruire in aderenza o in appoggio (pagando per tale evenienza, ai sensi dell'art. 874, la metà del valore del muro);

2) costruire con distacco dal confine: e cioè alla distanza di un metro e mezzo dallo stesso o a quella maggiore stabilita dai regolamenti locali;

Il sistema della prevenzione

il proprietario che costruisce per primo determina, in concreto, le distanze da osservare per le altre costruzioni da edificare sui

¹⁷ si può mutuare anche l'antico brocardo "Prior in tempore, potior in iure"

¹⁸ App. Napoli, Sez. II, 29 dicembre 2008

Avv. Renato D'Isa



– in tal caso il vicino si vedrà costretto a costruire alla distanza stabilita dal codice civile o dagli strumenti urbanistici locali;

3) costruire con distacco dal confine ad una distanza inferiore alla metà di quella totale prescritta per le costruzioni su fondi finitimi salvo il diritto del vicino, che costruisca successivamente, di avanzare la propria fabbrica fino a quella preesistente, pagando il valore del suolo;

– in tal caso, il vicino potrà costruire in appoggio, domandando la comunione del muro che non si trova sul confine (ed in tale ipotesi deve pagare, ai sensi dell'art. 875 c.c., la metà del valore del muro) oppure in aderenza. La disposizione dell'art. 875 c.c. in esame subordina, dunque, l'acquisto della comunione¹⁹ al mancato esercizio da parte del proprietario del diritto di estendere il muro sino al confine.

A tal fine, il proprietario del fondo contiguo dovrà preventivamente interpellare il proprietario del muro per sapere se intende estendere il muro al confine, procedere alla sua demolizione o arretrarlo alla distanza legale onde consentirgli di sottrarlo alla comunione.

La mancata risposta dell'interpellato e, quindi, il suo silenzio assenso (per usare un'analogia con il procedimento amministrativo), equivarrà al mancato esercizio del potere di ostacolare la comunione forzosa (indotta) e secondo la dottrina, qualora trascorso il termine, il proprietario iniziasse

¹⁹ Per un maggior approfondimento sulla Comunione aprire il seguente link <http://renatodisa.com/2011/08/23/la-comunione/>



Avv. Renato D'Isa



a demolire il muro, tale attività sarebbe illegittima e comunque inidonea ad impedire l'acquisto della comunione.

Secondo poi la Corte di legittimità²⁰ affinché si verifichi l'ipotesi di costruzione in aderenza, fattispecie prevista dall'art. 877 c.c., è necessario che la nuova opera e quella preesistente combacino perfettamente da uno dei lati, in modo che non rimanga tra i due muri, nemmeno per un breve tratto o ad intervalli, uno spazio vuoto, ancorché totalmente chiuso, che lasci scoperte, sia pure in parte, le relative facciate²¹.

Il diritto di prevenzione, riconosciuto a chi per primo edifica, **si esaurisce con il completamento**, dal punto di vista strutturale e funzionale, **della costruzione**.

Esso, pertanto, non può giovare automaticamente per un successivo manufatto, ancorché accessorio ad una preesistente costruzione, se il giudice del merito ne accerta le caratteristiche di costruzione in senso tecnico-giuridico²².

Giova rappresentare, come da ultimo arresto della Cassazione²³ che, quando una costruzione sia stata realizzata non già lungo una linea retta, ma lungo una linea spezzata, ora coincidente con il confine, ora no, il vicino prevenuto deve rispettare le distanze imposte dalla legge e dai locali regolamenti edilizi, computate dalle sporgenze e dalle rientranze dell'altrui

²⁰ Nella specie la S.C., nel cassare la decisione della corte di merito che aveva ritenuto colmabili le intercapedini esistenti tra gli edifici delle parti, ha escluso che le dimensioni delle medesime – che presentavano distacchi da un minimo di 20 ad un massimo di 88 cm. – consentissero di applicare il principio giurisprudenziale che estende il concetto di costruzione in aderenza a quelle costruzioni, le cui pareti presentano intercapedini di minime dimensioni

²¹ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 05 ottobre 2009, n. 21227

²² Corte di Cassazione, sentenza del 21 maggio 2001 n. 6926

²³ Corte di Cassazione, sentenza del 20 marzo 2015, n. 5658, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 20 marzo 2015, n. 5658](#)

Avv. Renato D'Isa



fabbrica (e) quindi potrà costruire in aderenza solo in quei tratti in cui l'edificio del preveniente si trova sul confine

Nel caso della **sopraelevazione** – che secondo la pacifica giurisprudenza costituisce una nuova costruzione, come si avrà modo di enunciare successivamente – il criterio della prevenzione non esclude che il preveniente sia tenuto al rispetto della sopravvenuta disciplina regolamentare integrativa di quella dettata dal codice civile e debba pertanto effettuare la sopraelevazione del proprio fabbricato rispettando la diversa distanza legale stabilita da tale disciplina, con la conseguenza che, ove lo strumento urbanistico locale, successivamente intervenuto, abbia sancito l'obbligo inderogabile di osservare una determinata distanza dal confine, è da escludere il diritto a sopraelevare in allineamento con l'originaria costruzione.

In merito, sempre di recente, la Cassazione²⁴ ha riaffermato che **la regola che vincola il proprietario che ha costruito per primo sul confine, secondo il principio della prevenzione, alla scelta compiuta, imponendogli, nel caso di sopraelevazione, di rispettare il filo della precedente fabbrica, non è applicabile nel caso in cui lo strumento urbanistico locale, successivamente intervenuto, abbia sancito l'obbligo inderogabile di osservare una determinata distanza dal confine ovvero tra le costruzioni perché tale nuova disciplina, integrativa di quella codicistica, vincola anche il preveniente, che è così tenuto, se vuole sopraelevare, alla osservanza della diversa distanza stabilita senza alcuna facoltà di allineamento (in verticale) alla originaria**

²⁴ Corte di Cassazione, sentenza del 30 maggio 2014, n. 12220, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 30 maggio 2014, n. 12220](#)

Avv. Renato D'Isa



preesistente costruzione, a meno che la normativa regolamentare non preveda un'espressa eccezione in proposito.

Sotto un profilo meramente processuale, poi, qualora la priorità nel tempo della costruzione non emerga dallo stato dei luoghi o delle cose, **l'onere della prova** di aver costruito per primo grava su colui che chiede l'arretramento del fabbricato altrui, sul presupposto della preesistenza della propria costruzione²⁵.

In via generale, la prevenzione non opera quando gli strumenti urbanistici locali prevedono una distanza minima dal confine.

Ma la giurisprudenza, a tal proposito, ha chiarito che in tema di distanze legali, solo se i regolamenti edilizi stabiliscono espressamente la necessità di rispettare determinate distanze dal confine, vietando la costruzione sullo stesso, non può trovare applicazione il principio della prevenzione; viceversa, qualora tali regolamenti consentano la predetta facoltà di costruire sul confine (in aderenza o in appoggio), come alternativa all'obbligo di rispettare una determinata distanza da esso, si versa in ipotesi del tutto analoga, sul piano normativo, a quella prevista e disciplinata dagli artt. 873 ss c.c., con la conseguente operatività del principio della prevenzione.

In tema, con altra sentenza, la Cassazione²⁶ ha avuto modo di ripetere che in tema di distanze nelle costruzioni, qualora gli strumenti urbanistici stabiliscano determinate distanze dal confine e nulla

la prevenzione non opera quando **gli strumenti urbanistici locali prevedono una distanza minima dal confine**

²⁵ Corte di Cassazione, sentenza del 7 agosto 2002 n. 11899

²⁶ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 12 ottobre 2012, n. 17472, per la lettura integrale della sentenza aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 12 ottobre 2012, n. 17472](#), cfr Corte di Cassazione, sentenza nn. 8465/10, 11899/02, 13286/00 e 12103/98

Avv. Renato D'Isa



aggiungano sulla possibilità di costruire "in aderenza" od "in appoggio", la preclusione di dette facoltà non consente l'operatività del principio della prevenzione; nel caso in cui, invece, tali facoltà siano previste, si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dall'articolo 873 c.c. e segg., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dall'articolo 875 c.c. e articolo 877 c.c., comma II), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico. Di qui la funzione e la rilevanza della deroga, diretta a consentire l'esercizio delle predette facoltà che, diversamente, sarebbero precluse dalla regola ordinaria sulle distanze dal confine e tra fabbricati.

Sempre sul punto la medesima Cassazione²⁷, con una pronuncia successiva, ha riaffermato il principio secondo il quale il criterio della prevenzione, quale si evince dal combinato disposto degli articoli 873 e 875 c.c., è derogato dal regolamento comunale edilizio nel caso in cui questo **fissi la distanza non solo tra le costruzioni, ma anche delle stesse costruzioni dal confine; che siffatta deroga non opera allorché il regolamento edilizio, pur imponendo il rispetto di una data distanza altresì dal confine, consenta anche le costruzioni in aderenza o in appoggio**, con la conseguenza che in tale ipotesi il primo costruttore ha la scelta tra il costruire alla distanza regolamentare dal confine e l'erigere la propria fabbrica fino ad occupare l'estremo limite

²⁷ Corte di Cassazione, sentenza del 15 settembre 2014, n. 19408, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 15 settembre 2014, n. 19408](#)

Avv. Renato D'Isa



del confine medesimo; che, tuttavia, in tal ultima evenienza il preveniente non ha anche la possibilità di costruire a distanza inferiore dal confine.

Poi, però, con ultimo intervento, la Corte nomofilattica²⁸ ha rimesso alle sezioni unite se, *nel caso in cui il regolamento edilizio determini solo la distanza fra le costruzioni, in assenza di qualunque indicazione circa il distacco delle stesse dal confine, il principio della prevenzione deve ritenersi operativo, non ostandovi alcun divieto di costruire in aderenza o sul confine, o se, invece, allorquando i regolamenti edilizi comunali stabiliscano una distanza minima assoluta tra costruzioni maggiore di quella prevista dal codice civile, detta prescrizione debba intendersi comprensiva di un implicito riferimento al confine, dal quale chi costruisce per primo deve osservare una distanza non inferiore alla metà di quella prescritta, con conseguente esclusione della possibilità di costruire sul confine e, quindi, dell'operatività del criterio cosiddetto "della prevenzione".*

Si legge nella sentenza in commento che nella giurisprudenza della medesima Corte²⁹ è pacifica **l'inoperatività del criterio della prevenzione allorquando la disciplina regolamentare imponga il rispetto di una distanza inderogabile delle costruzioni dai confini.**

Meno univoca, invece, è la soluzione concernente l'ipotesi in cui le disposizioni locali prevedano **solo una distanza tra costruzioni maggiore di quella codicistica.**

A tale ultimo riguardo nella giurisprudenza di questa seconda sezione si registra un contrasto sincrono.

²⁸ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del , ordinanza 12 marzo 2015, n. 4965, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del , ordinanza 12 marzo 2015, n. 4965](#)

²⁹ cfr. Corte di Cassazione, sentenza nn. 23693/14, 18728/05, 627/03, 12561/02, 4895/02, 4366/01, 10600/99,4438/97, 3737/94, 7747/90 e 4737/87, tutte precedute dall'incipit di S.U. n. 2846/67

Avv. Renato D'Isa



Il contrasto giurisprudenziale concernente l'ipotesi in cui le disposizioni locali prevedano **solo una distanza tra costruzioni maggiore di quella codicistica**

Un primo indirizzo³⁰ afferma che nel caso in cui il regolamento edilizio determini solo la distanza fra le costruzioni, in assenza di qualunque indicazione circa il distacco delle stesse dal confine, il principio della prevenzione deve ritenersi operativo, non ostandovi alcun divieto di costruire in aderenza o sul confine.

In base al secondo orientamento³¹, invece, allorché *i regolamenti edilizi comunali stabiliscano una distanza minima assoluta tra costruzioni maggiore di quella prevista dal codice civile*, detta prescrizione deve intendersi comprensiva di un implicito riferimento al confine, dal quale chi costruisce per primo deve osservare una distanza non inferiore alla metà di quella prescritta, con conseguente esclusione della possibilità di costruire sul confine e, quindi, dell'operatività del criterio cosiddetto della prevenzione.

In ordine, poi, alla specifica incidenza sul criterio della prevenzione delle norme regolamentari locali che in materia edilizia stabiliscano una distanza non espressamente collegata al confine – prosegue la medesima sentenza in commento – le S.U.³² della stessa Corte si sono pronunciate una sola volta, allorché hanno affermato che nel caso di norma regolamentare che determina la distanza fra costruzioni non dal confine, ma in via assoluta, commisurandola alla maggiore altezza di uno dei corpi

³⁰ Corte di Cassazione, sentenza nn. 25401/07, 8283/05, 6101/93, 5474/91, 3859/88, 8543/87 e 4352/83

³¹ Corte di Cassazione, sentenza nn. 4199/07, 16574/06, 5953/96, 5062/92, 5055/84 e 4246/81; in posizione intermedia, Corte di Cassazione, sentenza n.1282/99, la quale pur affermando che non opera la prevenzione ove i regolamenti edilizi comunali stabiliscano una distanza minima assoluta tra costruzioni maggiore di quella prevista dal codice civile, detta prescrizione dovendosi intendere comprensiva di un implicito riferimento al confine, precisa che il metodo di misurazione dei distacchi – metà della distanza dal confine per ciascun proprietario – non è incompatibile con la previsione della facoltà di edificare sul confine ove lo spazio antistante sia libero fino alla distanza prescritta, oppure in aderenza o in appoggio a costruzioni preesistenti, con conseguente applicabilità del criterio della prevenzione

³² Corte di Cassazione, S.U., sentenza n. 3873/74

Avv. Renato D'Isa



di fabbrica, rimane esclusa la possibilità di costruire sul confine e l'applicabilità del criterio della prevenzione, onde colui che costruisce per primo deve osservare, rispetto al confine, una distanza pari alla metà dell'altezza dell'erigendo fabbricato.

Mentre una ben più recente sentenza³³ ha affrontato, risolvendolo in senso affermativo, il diverso problema della compatibilità del principio codicistico della prevenzione con la disciplina sulle distanze tra fabbricati vicini dettata dall'art. 41-*quinquies*, primo comma, lettera c), della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (aggiunto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765); e ne ha tratto la conseguenza che quando il fabbricato del preveniente si trovi a una distanza dal confine inferiore alla metà del distacco tra fabbricati prescritto dalla citata norma speciale, il prevenuto ha, ai sensi dell'art. 875 c.c., la facoltà di chiedere la comunione forzata del muro allo scopo di costruirvi contro .

In conclusione, pertanto, secondo la Cassazione, ricorrono, le condizioni per rimettere la relativa questione alle S.U. per la soluzione del contrasto.

In definitiva, sul punto, la Cassazione³⁴ ha nuovamente riaffermato che il criterio della prevenzione, previsto dagli articoli 873 e 875 c.c., é derogato dal regolamento comunale edilizio allorché questo fissi la distanza non solo tra le costruzioni, ma anche delle stesse dal confine; salvo che lo stesso consenta ugualmente le costruzioni in aderenza o in appoggio, nel qual caso il primo costruttore ha la scelta tra l'edificare a distanza regolamentare e l'erigere la propria fabbrica fino ad occupare l'estremo limite del confine medesimo, ma non anche quella di costruire

³³ Corte di Cassazione, S.U., sentenza n. 11489/02

³⁴ Corte di Cassazione, sezione V, sentenza 11 dicembre 2015, n. 25032, per la consultazione del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sezione V, sentenza 11 dicembre 2015, n. 25032](#)

Avv. Renato D'Isa



a distanza inferiore dal confine, poiché detta prescrizione ha lo scopo di ripartire tra i proprietari confinanti l'onere della creazione della zona di distacco³⁵. Ciò perché, quando gli strumenti urbanistici stabiliscano determinate distanze dal confine ma prevedano la possibilità di costruire "in aderenza" od "in appoggio", si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dagli articoli 873 e ss. cod. civ., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dall'articolo 875 c.c., e articolo 877 c.c., comma 2), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico³⁶.

Ed è stato dichiarato il seguente principio di diritto:

"Quando gli strumenti urbanistici stabiliscano determinate distanze dal confine ma prevedano anche la possibilità di costruire in aderenza od in appoggio, si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dall'articolo 873 c.c. e ss., con la conseguenza si applica il criterio della prevenzione, in forza del quale che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo così il vicino – che intenda a sua volta edificare – nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli articoli 875 e 877, secondo comma, cod. civ.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico".

³⁵ Corte di Cassazione, Sezione II, Sentenza n. 23693 del 06 novembre 2014

³⁶ Corte di Cassazione, Sezione II, Sentenza n. 8465 del 09 aprile 2010; analogamente Corte di Cassazione, Sezione II, Sentenza n. 13286 del 05 ottobre 2000; Corte di Cassazione, Sezione II, Sentenza n. 11899 del 07 agosto 2002

Avv. Renato D'Isa



Vale la pena, infine, osservare che il principio della prevenzione, nei rapporti tra privati, opera anche nel caso in cui la prima costruzione sia stata realizzata **senza la prescritta concessione** e quindi sia illegittima dal punto di vista urbanistico³⁷.

Inoltre, come stabilito anche in ultima pronuncia della Cassazione³⁸ è ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dal codice civile o dai regolamenti e dagli strumenti urbanistici, anche nel caso in cui la costruzione sia abusiva, atteso che il difetto della concessione edilizia esaurisce la sua rilevanza nell'ambito del rapporto pubblicistico, senza incidere sui requisiti del possesso *ad usucapionem*.

La sanatoria o il condono degli illeciti urbanistici, inerendo al rapporto fra P.A. e privato costruttore, esplicano i loro effetti soltanto sul piano dei rapporti pubblicistici – amministrativi, penali e/o fiscali – e **non hanno alcuna incidenza nei rapporti fra privati, lasciando impregiudicati i diritti dei privati confinanti derivanti dalla eventuale violazione delle distanze legali previste dal codice civile e dalla norme regolamentari di esse integratrici.**

In altre parole, la concessione in sanatoria ha valore nei soli confronti della pubblica amministrazione in quanto il rilascio della stessa, ai sensi degli artt. 31 e ss. della legge n. 47/85, non comporta alcuna deroga alla disciplina urbanistica limitandosi a disciplinare la regolarizzazione delle opere dal punto di vista amministrativo, penale e fiscale per fini di interesse pubblico, con la conseguenza che nelle

La concessione urbanistica

lascia impregiudicati i diritti dei privati confinanti derivanti dalla eventuale violazione delle distanze legali previste dal codice civile e dalla norme regolamentari di esse integratrici. La concessione in sanatoria ha valore nei soli confronti della pubblica amministrazione

³⁷ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 2 agosto 1995, n. 8476

³⁸ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 16 luglio 2015, n. 14916, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 16 luglio 2015, n. 14916](#), cfr Corte di Cassazione, sentenza n. 3979 del 2013

Avv. Renato D'Isa



controversie tra privati confinanti, in ipotesi di violazione delle norme di cui all'art. 873 c.c., non assume valenza scriminante³⁹.

Principio riaffermato con altra pronuncia dalla Corte di Piazza Cavour⁴⁰ secondo la quale, appunto, in tema di distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'art. 873 c.c., i provvedimenti amministrativi concessori o di sanatoria edilizia, esplicando i loro effetti sul piano dei rapporti pubblicistici tra P.A. e privato costruttore, non hanno incidenza nei rapporti tra privati, i quali hanno ugualmente facoltà di chiedere la tutela ripristinatoria apprestata dall'art. 872 c.c. per le violazioni delle distanze previste dal codice civile e dalle norme regolamentari integratrici.

Peraltro, su un piano più ampio, è stato statuito⁴¹ che la sanatoria prevista dagli artt. 31 e seguenti della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e 39 della legge 23 dicembre 1994 n. 724 (cosiddetto condono edilizio) e quella rilasciata ai sensi dell'art. 13 della medesima legge n. 47 del 1985, inerendo al rapporto fra P.A. e privato costruttore, non hanno alcuna incidenza nei rapporti fra privati, non valgono a mutare la normativa in concreto applicabile e non privano il proprietario del fondo contiguo leso dalla violazione delle norme urbanistiche edilizie, del diritto di chiedere ed ottenere l'abbattimento o l'arretramento dell'opera illegittima.

Ne consegue che, ai fini della decisione delle controversie tra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie, sono irrilevanti

- 1) tanto la esistenza della concessione

³⁹ App. Roma, Sez. IV, 17 giugno 2009

⁴⁰ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 25 settembre 2013 n. 21947, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 25 settembre 2013 n. 21947](#)

⁴¹ Corte di Cassazione, sentenza n. 2658 del 1999 e Corte di Cassazione, sentenza n. 992 del 2008

Avv. Renato D'Isa



2) quanto il fatto di avere costruito in conformità alla concessione,

è del pari irrilevante la mancanza della licenza o della concessione, quando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le disposizioni normative sopraindicate (come ristabilito in altra sentenza della Cassazione⁴² – secondo la quale ai fini dell'osservanza delle distanze legali tra costruzioni finitime, non assume rilevanza la circostanza che il nuovo manufatto non risulti in regola con i permessi amministrativi bensì il solo fatto che la violazione dei limiti privatistici ad esso ricondotta sia effettivamente sussistente.)

In altri termini⁴³ la rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra pubblica amministrazione e privato, richiedente o costruttore, senza estendersi ai rapporti tra privati dato che il conflitto tra proprietari, interessati in senso opposto alla costruzione, va risolto in base al diretto raffronto tra le caratteristiche oggettive dell'opera, in queste compresa la sua ubicazione, e le norme edilizie che disciplinano le distanze legali, tra le quali non possono comprendersi quelle di cui agli artt. 31 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, concernenti rispettivamente la licenza e la concessione per costruire; norme, queste, che riguardano solo l'aspetto formale dell'attività costruttiva e non contengono regole da osservarsi nelle costruzioni, come richiesto dall'art. 871 c.c.

⁴² Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 4 settembre 2014, n. 18689, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 4 settembre 2014, n. 18689](#)

⁴³ Corte di Cassazione, sentenza del 16 luglio 2015, n. 14916, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 16 luglio 2015, n. 14916](#), cfr Corte di Cassazione, sentenza n.10173 del 1998; Corte di Cassazione, sentenza n.7563 del 2006; Corte di Cassazione, sentenza n.17286 del 2011

Avv. Renato D'Isa





Pertanto, come è irrilevante la mancanza di licenza o concessione, quando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le prescrizioni del codice civile e delle norme speciali senza ledere alcun diritto del vicino, così l'aver eseguito la costruzione in conformità della ottenuta licenza o concessione non esclude di per sé la violazione di dette prescrizioni e, quindi, il diritto del vicino, a seconda dei casi, alla riduzione in pristino o al risarcimento del danno.

Avv. Renato D'Isa



D) Brevi cenni sulle norme nazionali e le norme locali (regolamenti e piani regolatori)

La materia delle distanze è regolata, oltre che dal codice civile, anche

A) **da norme nazionali**⁴⁴ e

B) **da norme locali**, cioè dai piani regolatori e dai regolamenti comunali, che, hanno natura integrativa e/o modificativa delle disposizioni dettate in materia di distanze legali tra proprietà finitime, avendo la finalità non solo di disciplinare i rapporti di vicinato fra privati ma anche quello di promuovere un ordinato assetto urbanistico⁴⁵.

Secondo un arresto della S.C.⁴⁶ le norme degli strumenti urbanistici che prescrivono le distanze nelle costruzioni, o come spazio tra le medesime, o come distacco dal confine, o in rapporto con l'altezza delle stesse, ancorché inserite in un contesto normativo volto a tutelare il paesaggio o a regolare l'assetto del territorio, conservano il carattere integrativo delle norme del codice civile perché tendono a disciplinare i rapporti di vicinato e ad assicurare in modo equo l'utilizzazione edilizia dei suoli privati e, pertanto, la loro violazione consente al privato di ottenere la riduzione in pristino.

Questa Corte

1) ha anche affermato che in tema di distanze legali, le norme del P.R.G. devono essere considerate integrative rispetto alla disciplina dettata dal codice civile, ove siano stabilite nelle materie disciplinate

⁴⁴ D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il c.d. Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

⁴⁵ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 24 marzo 2005, n. 6401

⁴⁶ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 20 giugno 2012, n. 10210, v., *ex plurimis*, Corte di Cassazione, sentenza 30 maggio 2001, n. 7384

Avv. Renato D'Isa



La materia delle distanze è regolata, oltre che dal codice civile, anche

A) Norme Nazionali;

B) Norme locali

che, hanno natura integrativa e/o modificativa delle disposizioni dettate in materia di distanze legali tra proprietà finitime, avendo la finalità non solo di disciplinare i rapporti di vicinato fra privati ma anche quello di promuovere un ordinato assetto urbanistico

dall'articolo 873 c.c. e segg. e tendano ad armonizzare la disciplina dei rapporti intersoggettivi di vicinato con il pubblico interesse ad un ordinato assetto urbanistico, con la conseguenza che appartengono a tale novero le disposizioni del piano regolatore che stabiliscono una determinata distanza delle costruzioni dal confine del fondo⁴⁷;

2) ha, inoltre, precisato che, nella materia in questione, 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; ne consegue che, mentre nel primo caso sussiste, in favore del danneggiato, il diritto alla riduzione in pristino, nel secondo è ammessa la sola tutela risarcitoria⁴⁸.

È cosa giusta, specificare, poi, che in materia urbanistica – poiché il piano regolatore generale edilizio si perfeziona, in quanto atto amministrativo complesso, solo dopo la sua approvazione da parte dei competenti organi di controllo e la relativa pubblicazione, non essendo sufficiente la mera adozione dello stesso – prima del perfezionamento di questo "iter" tale strumento urbanistico non può spiegare effetti integrativi del codice civile⁴⁹.

⁴⁷ Corte di Cassazione, sentenza 30 agosto 2004, n. 17390

⁴⁸ Corte di Cassazione, sentenza 16 gennaio 2009 n. 1073

⁴⁹ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 18 maggio 2009, n. 11431

Avv. Renato D'Isa



Il D.P.R. n. 380/01 ha ridisegnato nonché unificato una materia complessa ed assolutamente disarticolata quale quella urbanistica riunendo e coordinando la preesistente normativa di settore, ma senza introdurre, in realtà, novità significative rispetto al previgente ordinamento.

L'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, tutt'ora vigente, che disciplina i limiti di distanza tra i fabbricati, afferma:

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 mt 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. 5,00 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. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15. Qualora le distanze tra fabbricati, come

Il D.P.R. n. 380/01

ha ridisegnato nonché unificato una materia complessa ed assolutamente disarticolata quale quella urbanistica riunendo e coordinando la preesistente normativa di settore, ma senza introdurre, in realtà, novità significative rispetto al previgente ordinamento.

L'art. 9 del D.M. n. 1444/1968

la distanza minima assoluta di mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

Avv. Renato D'Isa



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 piano volumetriche.

Il D.M. fissa dunque **l'inderogabilità assoluta** (come tra poco si specificherà) distanza di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, vincolando, pertanto 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, essendo consentita alla P.A. regionale o locale solo la fissazione di distanze superiori.

Con ultimo provvedimento il Consiglio di Stato⁵⁰

ha riaffermato che la distanza minima fissata dall'art. 9, D.M. n. 1444 del 1968 **di dieci metri dalle pareti finestrate è volta alla salvaguardia delle imprescindibili esigenze igienico-sanitarie**, al fine di evitare malsane intercapedini tra edifici tali da compromettere i profili di salubrità degli stessi, quanto ad areazione luminosità ed altro. La norma, in ragione delle prevalenti esigenze di interesse pubblico testè indicate, **ha, dunque, carattere cogente e tassativo**, prevalendo anche sulle disposizioni regolamentari degli enti locali che dispongano in maniera riduttiva. L'applicabilità della normativa predetta, tuttavia, è subordinata alla indispensabile condizione della esistenza di due pareti

⁵⁰ Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 31 marzo 2015, n. 1670, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link **Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 31 marzo 2015, n. 1670**

Avv. Renato D'Isa



che si contrappongono di cui almeno una è finestrata, tale che in mancanza la stessa non può trovare applicazione.

Inoltre, la S.C.⁵¹ ha avuto modo di ribadire che in tema di distanze tra costruzioni, l'art. 9, secondo comma, del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, **ha efficacia di legge dello Stato**, essendo stato emanato su delega dell'art. 41-*quinquies* della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (c.d. legge urbanistica), aggiunto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765; ne consegue che, poiché il citato art. 9 dispone l'inderogabilità dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, i Comuni sono obbligati – in caso di redazione o revisione dei propri strumenti urbanistici – a non discostarsi dalle regole fissate da tale norma, le quali comunque prevalgono ove i regolamenti locali siano con esse in contrasto.

Nella specie, si continua a leggere nella sentenza in commento, può ritenersi pacifico che il regolamento vigente al momento della costruzione realizzata dai convenuti era stato adottato nel 1967 (prima dell'entrata in vigore del decreto del 1968) ma venne approvato nel 1971.

Orbene, continua la Cassazione, al fine di stabilire se lo stesso dovesse osservare le prescrizioni di cui al citato decreto ministeriale e se dovessero prevalere le disposizioni di quest' ultimo in caso di contrasto, va considerata la natura del procedimento di formazione dello strumento urbanistico, che è un atto complesso, il quale si conclude con l'approvazione da parte dell'organo di controllo di guisa che, prima di tale atto, esso è improduttivo di effetti. Ne consegue che la circostanza che lo stesso fosse stata adottato in data anteriore al decreto n. 1444 del 1968 è irrilevante, posto che la normativa alla quale esso doveva conformarsi

⁵¹ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza dell'11 novembre 2014, n. 24013, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sezione II, sentenza dell'11 novembre 2014, n. 24013](#)

Avv. Renato D'Isa



era quella vigente al momento della sua approvazione. Pertanto, conclude la Corte, la sentenza ha erroneamente ritenuto che, essendo il regolamento locale preesistente all'entrata in vigore del d.m. n. 1444 del 1968, non trovassero applicazioni le più restrittive norme in materia di distanze tra fabbricati previste dal suddetto decreto.

È stato, poi, precisato⁵² in merito agli interventi edilizi che assumano le caratteristiche della nuova edificazione non può che applicarsi la disciplina generale dettata per le nuove costruzioni (di cui al comma 1, n. 2, dell'art. 9), atteso che la necessità di evitare intercapedini dannose per la salute non cambia a seconda delle zone e anzi nelle zone A (caratterizzate da insediamenti più addensati) essa appare maggiormente pressante⁵³.

Questo Collegio, aderendo all'orientamento di tale giurisprudenza maggioritaria, è dunque del parere che anche nelle zone A debba essere rispettata la distanza minima di 10 m, qualora l'attività edilizia superi il semplice restauro conservativo o la ristrutturazione dei volumi già esistenti, prevedendo nuova cubatura e modifiche della sagoma attraverso sopraelevazioni o innalzamenti.

Va da ultimo segnalato che la norma dettata dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 è stata pacificamente ritenuta, da un lato **integratrice dell'art. 873 c.c.**⁵⁴, dall'altro, dotata di "efficacia precettiva ed inderogabile". Formula, quest'ultima, **ribadita dalla recente pronuncia della Corte Costituzionale n. 134 del 2014, la quale configura altresì l'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 come "costituente un**

⁵² TAR Veneto, Sez. II, sentenza 21 dicembre 2015 n. 1383

⁵³ in tal senso Consiglio di Stato, n. 5281/2012; Tar Liguria, I, n. 704/2013; Tar Campania-Salerno, n. 473/2014; TAR Toscana n. 1217/2014; TAR Bolzano n. 295/2014

⁵⁴ Corte di Cassazione, sentenza **7756/2013**

Avv. Renato D'Isa



***corpo unico con la regolazione codicistica"* e fonte principale della disciplina nazionale in materia di distanze tra edifici.**

Conseguentemente, secondo il TAR Campania⁵⁵, ogni previsione regolamentare in contrasto con l'anzidetto limite minimo è illegittima e va annullata ove oggetto di impugnazione, o comunque disapplicata, stante la sua automatica sostituzione con la clausola legale dettata dalla fonte sovraordinata. L'art. 9 d.m. 02.04.1968 n. 1444, che detta disposizioni in tema di distanze tra costruzioni, stante la natura di norma primaria, sostituisce eventuali disposizioni contrarie contenute nelle norme tecniche di attuazione.

La prescrizione di cui all'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 relativa alla distanza minima di 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti è volta non alla tutela del diritto alla riservatezza, bensì alla salvaguardia di imprescindibili esigenze igienico-sanitarie, ed è, dunque, tassativa ed inderogabile.

In tema di distanze nelle costruzioni il cosiddetto criterio della prevenzione, come già analizzato in precedenza, di cui agli artt. 873 e 875 c.c. è derogato dal regolamento edilizio locale nel caso in cui questo fissi le distanze non solo tra le costruzioni ma anche delle stesse dal confine, tranne che consenta anche le costruzioni in aderenza o in appoggio.

Bisogna in sostanza distinguere due ipotesi:

1) se **i regolamenti consentono la facoltà di costruire sul confine (in aderenza o in appoggio), come alternativa all'obbligo**

⁵⁵ TAR Campania-Napoli, Sez. VIII, sentenza 19 maggio 2015 n. 2791

Avv. Renato D'Isa



di rispettare una determinata distanza da esso, si verifica un'ipotesi del tutto analoga, sul piano normativo, a quella prevista e disciplinata dagli artt. 873 ss. c.c., con la conseguente operatività del principio della prevenzione, in base al quale chi edifica per primo sul fondo contiguo ad altro ha la triplice facoltà alternativa già analizzata.

2) viceversa **quando il regolamento edilizio locale fissa le distanze non solo tra le costruzioni ma anche delle stesse dal confine, non opera il criterio della prevenzione, e quindi chi costruisce per primo ha la scelta fra il costruire alla distanza regolamentare e l'erigere la propria fabbrica fino ad occupare il limite estremo del confine medesimo, ma non anche quella di costruire a distanza inferiore dal confine, con la conseguenza della necessaria ricostituzione della situazione antecedente.**

Meno univoca (come già scritto sopra – in forza del recente quesito posto alle Sezioni unite dell'annoso problema), invece, è la soluzione concernente l'ipotesi in cui le disposizioni locali prevedano **solo una distanza tra costruzioni maggiore di quella codicistica.**

La giurisprudenza consolidata ritiene, dunque, che solo in presenza di una norma regolamentare che prescriva **una distanza tra fabbricati con riguardo al confine** si ponga l'esigenza di una equa ripartizione tra proprietari confinanti dell'onere di rispettare una zona di distacco tra le costruzioni, con la conseguenza che, **in assenza di una tale prescrizione, deve trovare applicazione il principio della prevenzione**, con la conseguente possibilità, per il prevenuto, di costruire in aderenza alla fabbrica costruita per prima, se questa sia stata posta sul confine o a distanza inferiore alla metà del prescritto distacco tra fabbricati.

Avv. Renato D'Isa



Calzante risulta essere, a parere di chi scrive, questa pronuncia della Suprema Corte⁵⁶ che sempre in tema di distanze nelle costruzioni, qualora gli strumenti urbanistici stabiliscano determinate distanze dal confine e nulla aggiungano sulla possibilità di costruire "in aderenza" od "in appoggio", la preclusione di dette facoltà non consente l'operatività del principio della prevenzione; nel caso in cui, invece, tali facoltà siano previste, si versa in ipotesi del tutto analoga a quella disciplinata dagli artt. 873 e ss. c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli artt. 875 e 877, secondo comma, c.c.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico.

La misura minima dei 3 mt, tuttavia, riassumendo, **è derogabile** in due ipotesi tassative, contemplate dal comma II dell'art. 9:

è consentito edificare a distanze inferiori rispetto a quelle previste dal comma I soltanto

- 1) per i **piani particolareggiati**⁵⁷ e

La deroga

- 1) Piani Particolareggiati
- 2) Lottizzazioni convenzionate

⁵⁶ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 09 aprile 2010, n. 8465

⁵⁷ **Il piano particolareggiato** è il principale strumento di attuazione del P.R.G. L'obiettivo del P.P. è di precisare in dettaglio l'assetto definitivo delle sistemazioni delle singole zone, determinando:

- 1) i limiti ed i vincoli che debbono essere osservati dai privati nelle nuove costruzioni e/o nelle trasformazioni;
- 2) la delimitazione delle aree soggette ad esproprio od a vincoli per l'esecuzione delle opere pubbliche, come effetto della dichiarazione di pubblica utilità insita nell'approvazione del piano.

Avv. Renato D'Isa



2) per le **lottizzazioni convenzionate**⁵⁸,

e non anche per gli interventi edilizi diretti, consentiti dallo strumento urbanistico, interventi tra i quali ricomprendere il permesso di costruire.

Orbene la Cassazione⁵⁹, ha più volte affermato che in tema di distanze tra edifici, ove le costruzioni non siano incluse nel medesimo piano particolareggiato o nella stessa lottizzazione, la disciplina sulle relative distanze non è recata dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, articolo 9, u.c., che consente ai Comuni di prescrivere distanze inferiori a quelle previste dalla normativa statale, bensì dal primo comma dello stesso articolo 9, quale disposizione di immediata ed inderogabile efficacia precettiva.

Per la Suprema Corte⁶⁰ in tema di distanze nelle costruzioni, stante la sostanziale identità tra piano regolatore e programma di fabbricazione, già affermata dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 23 del 1978,

⁵⁸ **Il piano di lottizzazione convenzionata** è lo strumento attuativo di iniziativa privata che, formato ai sensi dell'art. 8 della legge 765/1967 e dell'art. 23 LR 18/1983 e nei casi in cui è previsto dal Piano regolatore generale, ha la funzione di strumento urbanistico preventivo e, quindi, di dare esecuzione alle previsioni di P.R.G. regolando e conformando gli interventi necessari e/o conseguenti mediante la definizione dell'assetto di un ambito o porzione di esso.

In particolare il P.di L. è applicabile a porzioni di ambiti costituiti dall'aggregazione di unità minime così come individuate dal P.R.G., alle seguenti condizioni, sostanziali e temporali:

- 1) ci sia l'impegno da parte dei proprietari costituenti l'unità minima ad assumere a proprie cure e spese la realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione nel rispetto delle eventuali priorità di attuazione stabilite dalla scheda d'ambito e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi ovvero alla devoluzione al Comune di un contributo commisurato al costo delle opere da realizzare;
- 2) nella redazione dei progetti, vengono rispettate tutte le prescrizioni delle eventuali schede d'ambito.

⁵⁹ Corte di Cassazione, sentenza del 18 febbraio 2014, n. 3803, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 18 febbraio 2014, n. 3803](#) cfr. sent. n. 12424 del 2010

⁶⁰ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 7 gennaio 2010, n. 56

Avv. Renato D'Isa



anche nei comuni dotati di regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione é legittimo adottare, in attuazione di quest'ultimo, strumenti più dettagliati volti a disciplinare l'attività urbanistico-edilizia in particolari zone del territorio comunale, secondo uniformi criteri planovolumetrici, organici e funzionali, adeguati alla specificità di singoli settori urbani. In tali casi, siffatti strumenti attuativi possono legittimamente derogare alle prescrizioni generali sulle distanze contenute nell'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 (nella specie, quella sulla distanza di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti).

Per di più, sempre secondo la Cassazione⁶¹, il riferimento fatto da un regolamento edilizio a "lotti liberi da preesistenti costruzioni" ad una certa data, va inteso nel significato tecnico proprio della materia urbanistica e, quindi, riguarda la porzione di un'area più vasta oggetto, a sua volta, di suddivisione inequivocabilmente destinata all'edificazione, secondo un progetto diretto a tale scopo e con la predisposizione di opere rivelatrici della futura lottizzazione, non rilevando il solo frazionamento e la cessione del terreno in porzioni separate (nella specie avvenuti prima della data presa a riferimento dal regolamento edilizio).

Poi, secondo sempre la Corte di Piazza Cavour⁶² in tema di distanze tra le costruzioni, stante la sostanziale identità tra piano regolatore e programma di fabbricazione, anche **nei Comuni dotati di regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione** è legittimo adottare, in attuazione di quest'ultimo, strumenti più dettagliati volti a disciplinare l'attività urbanistico edilizia in particolari zone del territorio comunale, secondo uniformi criteri planovolumetrici, organici e funzionali adeguati alla specificità di singoli settori urbani. In tali casi questi

⁶¹ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 12 ottobre 2009, n. 21603

⁶² Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 19 gennaio 2012, n. 741

Avv. Renato D'Isa



strumenti attuativi possono derogare alle prescrizioni generali sulle distanze contenute nell'articolo 9 del Dm Lavori pubblici n. 1444 del 1968.

In merito ad un caso particolare, la S.C.⁶³ ha affermato che ai fini della derogabilità, in sede regolamentare, delle norme in materia di distanze legali con riferimento ai **cd bassi fabbricati**, ciò che rileva non è la unità strutturale della costruzione, ma che la costruzione accessoria (autorimessa o locale) sia effettivamente vincolata in base alla concessione edilizia e che rispetti le dimensioni dettate dalla norma regolamentare, ben potendo unirsi alla costruzione "principale".

Con ultimo intervento, come già segnalato in precedenza, la Corte di Legittimità⁶⁴ ha avuto modo di precisare, in un caso di specie, che **lo Studio Unitario d'Ambito (SUA) e la Convenzione Programma, relativi al territorio comunale, non possono essere equiparati per analogia, ad un piano particolareggiato o ad una lottizzazione convenzionata.**

Per la Corte, l'equiparazione, astrattamente ipotizzabile, non è concretamente sostenibile essenzialmente perché, tenuto conto della normativa di cui all'articolo 32 della Legge urbanistica Piemontese n. 56 del 1977, lo Studio Unitario d'Ambito non è uno strumento urbanistico esecutivo al pari della lottizzazione convenzionata o del piano particolareggiato, cui fa riferimento l'ultima parte del Decreto Ministeriale n. 1444 del 1968, articolo 9, u.c., ma è un programma da tradurre

⁶³ Corte di Cassazione, sentenza del 22 novembre 2012, n. 20713, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 22 novembre 2012, n. 20713](#)

⁶⁴ Corte di Cassazione, sentenza del 18 febbraio 2014, n. 3803, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 18 febbraio 2014, n. 3803](#)

Avv. Renato D'Isa



successivamente in un atto di pianificazione secondaria, ovvero, in uno strumento urbanistico esecutivo.

Come bene afferma la Corte di merito, nel caso in esame, lo Studio Unitario d'Ambito non poteva essere assimilato alla lottizzazione convenzionata o ad un piano particolareggiato, anche perché la Convenzione programma non individuava neppure gli strumenti idonei a garantire l'attuazione completa dell'auspicata trasformazione della zona, tanto è vero che la relazione illustrativa (dello Studio Unitario d'Ambito) specificava che la trasformazione del sub ambito 2 sarebbe avvenuta sempre per mezzo di PEC e di Concessione.

E di più, ad ulteriore conferma dell'esclusione dell'assimilazione dello Studio Unitario d'Ambito ad un piano particolareggiato o ad una lottizzazione convenzionata, la Corte torinese ha avuto modo di chiarire che le misure idonee ad assicurare l'azione coordinata per garantire la progressiva attuazione degli interventi e la complessiva trasformazione dell'ambito 2, nel caso in esame, non esistevano proprio, perché in relazione al sub-ambito 2, la Convenzione Programma, non poteva che limitarsi a prendere atto che la trasformazione non era prevedibile, né che avvenisse, né quando, perché l'area era attualmente occupata da residenza ed attività artigianali.

La **deroga** alle distanze minime è ammessa, quindi, soltanto per la pianificazione attuativa e **non**, si ripeta ancora una volta, **anche per i titoli abilitativi diretti** tra i quali figura il **permesso di costruire**.

In effetti secondo la corte d'appello Partenopea ⁶⁵ le costruzioni eseguite senza osservare le disposizioni sui limiti di distanza fra fabbricati

⁶⁵ App. Napoli, Sez. III, 20 novembre 2009

Avv. Renato D'Isa



stabiliti dalla legge e dagli strumenti urbanistici vigenti all'epoca delle costruzioni stesse sono sanate solo nell'ipotesi in cui le nuove previsioni contenute in leggi e negli strumenti urbanistici successivamente approvati consentano quelle edificazioni che prima erano vietate e non anche nell'ipotesi opposta in cui disposizioni di legge o previsioni di strumenti urbanistici successivi escludano l'edificabilità in maniera assoluta; in tale ultima ipotesi le disposizioni sulle distanze fra fabbricati stabilite dall'art. 873 c.c. trovano applicazione nei rapporti tra privati solo per le costruzioni eseguite dopo l'entrata in vigore delle nuove previsioni urbanistiche.

Altra inderogabilità è prevista per i piani di recupero del patrimonio edilizio, difatti per la Corte di Cassazione⁶⁶ in tema di distanze tra costruzioni, le prescrizioni contenute nei piani di recupero formati ai sensi dell'art. 28 L. n. 457/1978 per la rimozione dello stato di degrado del patrimonio edilizio comunale sono soggette all'osservanza delle disposizioni del piano regolatore generale quali norme di grado superiore, sicché, in caso di interventi edilizi previsti dal detto piano di recupero, non è ammissibile la deroga alle prescrizioni degli strumenti urbanistici generali in tema di distanze tra costruzioni; d'altra parte, la esistenza di una autorizzazione da parte del Comune alla edificazione, facendo salvi i diritti dei terzi, è priva di rilevanza nei rapporti tra privati, i quali, ove lesi dalla costruzione realizzata senza il rispetto delle disposizioni sulle distanze, conservano il diritto a ottenere la riduzione in pristino.

Infine, l'art. 9 del D.M. n. 1444/68 è applicabile anche agli interventi di **sopraelevazione** e, dunque, anche alle **ristrutturazioni che comportino un incremento non trascurabile dell'altezza del**

⁶⁶ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 14 ottobre 2010, n. 21234

Avv. Renato D'Isa





fabbricato. Infatti secondo la Suprema Corte⁶⁷ la sopraelevazione, anche se di ridotte dimensioni, comporta sempre un aumento della volumetria e della superficie di ingombro e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti, e, quindi, anche per la disciplina delle distanze, come nuova costruzione.

⁶⁷ Corte di Cassazione, sezione III, sentenza del 01 ottobre 2009, n. 21059

Avv. Renato D'Isa



E) La deroga alle norme del codice civile mediante convenzione tra privati

Le norme sulle distanze di cui all'art. 873 c.c., sono derogabili mediante convenzione tra privati

In linea di massima ha stabilito la Suprema Corte che le norme sulle distanze di cui all'art. 873 c.c., sono derogabili mediante convenzione tra privati.

Ma tale convenzione, atto eccezionale, *in primis* non deve incidere negativamente sui diritti o le facoltà di terzi estranei alla convenzione richiamata⁶⁸.

Deve ricordarsi che l'accordo tra vicini con il quali si deroghi, a favore di uno di essi, alle distanze legali nelle costruzioni non può essere che un contratto costitutivo di servitù⁶⁹ ex art. 1058 c.c., dato che, in tal caso, col venir meno del limite legale, si acquista, come diritto reale, la facoltà di invadere la sfera esclusiva di un fondo per l'utilità di un altro fondo.

⁶⁸ Trib. Treviso, Sez. I, 03 giugno 2009

⁶⁹ Per una maggior approfondimento sull'azione confessoria aprire il seguente link

<http://renatodisa.com/2011/04/22/servitu-prediali/>



Avv. Renato D'Isa



Le norme degli strumenti urbanistici locali che impongono di mantenere le distanze fra fabbricati o di questi dai confini – invece – non sono derogabili, perché dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi generali e pubblici in materia urbanistica e come tali inderogabili, con la conseguente invalidità delle convenzioni in contrasto con dette norme, anche tra i proprietari di fondi confinanti che le hanno pattuite.

Infatti, secondo la Corte di Piazza Cavour⁷⁰ in tema di distanze legali nelle costruzioni, le prescrizioni contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi comunali, essendo dettate, contrariamente a quelle del codice civile, a tutela dell'interesse generale a un prefigurato modello urbanistico, non tollerano deroghe convenzionali da parte dei privati; tali deroghe, se concordate, sono invalide, né tale invalidità può venire meno per l'avvenuto rilascio di concessione edilizia, poiché il singolo atto non può consentire la violazione dei principi generali dettati, una volta per tutte, con gli indicati strumenti urbanistici.

Pertanto, le prescrizioni contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi sono dettate, contrariamente a quelle del codice civile, a tutela dell'interesse generale a un prefigurato modello urbanistico, e quindi non sono derogabili dai privati: ne consegue dunque **l'invalidità, anche nei rapporti interni, delle convenzioni stipulate fra proprietari confinanti** le quali si rivelino in contrasto con le norme urbanistiche in materia di distanze, salva peraltro rimanendo la possibilità, per questi ultimi, di accordarsi sulla ripartizione tra i rispettivi fondi del distacco da osservare.

⁷⁰ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 23 aprile 2010, n. 9751

Avv. Renato D'Isa



F) Nozione di costruzione

"Costruzione"

, ai fini della disciplina dettata dall'art. 873, è un concetto che non si esaurisce nella dicotomia di "edificio – fabbricato" o di struttura realizzata con muri di cemento o laterizi, ma, come ha chiarito la giurisprudenza, si estende a qualsiasi **opera stabilmente infissa al suolo**

"Costruzione", ai fini della disciplina dettata dall'art. 873, è un concetto che non si esaurisce nella dicotomia di "edificio – fabbricato" o di struttura realizzata con muri di cemento o laterizi, ma, come ha chiarito la giurisprudenza, si estende a qualsiasi **opera stabilmente infissa al suolo**.

Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dall'art. 873 c.c. o da norme regolamentari integrative, la nozione di "costruzione" comprende qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo⁷¹.

In generale, pertanto, rientra nel concetto di costruzione ogni manufatto, di qualunque materiale esso sia costituito, che emerga in modo sensibile al di sopra del livello del suolo o non sia completamente interrato, e che, pur difettando di una propria individualità, per struttura, **solidità**, compattezza, consistenza e **sporgenza dal terreno**, sia idoneo a creare quelle intercapedini dannose, in quanto impediscono il passaggio di aria e luce, che la legge, stabilendo la distanza minima fra le costruzioni, intende evitare.

In altre parole, è necessario che l'opera sia immobilizzata rispetto al suolo, a nulla rilevando che tale collegamento sia avvenuto mediante l'impiego di malta cementizia, ovvero con mezzi meccanici i quali consentano, mediante procedimenti e manovre inversi, una nuova mobilitazione e l'asportazione del manufatto⁷².

⁷¹ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 19 ottobre 2009, n. 22127

⁷² Corte di Cassazione, sentenza n. 12001 del 1992

Avv. Renato D'Isa



Ne consegue che si può parlare di costruzione indipendentemente dal livello di posa dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo aereo, dall'uniformità e continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione e dalla sua destinazione.

I suddetti caratteri, nel caso in cui l'opera da valutare sia costituita da più parti tra loro strutturalmente collegate in maniera stabile e in misura tale da costituire un'entità unica e inscindibile sul piano economico-funzionale, devono essere verificati dal giudice di merito riguardando l'opera nel suo insieme e non nelle singole sue parti, e rapportando, quindi, alla stessa, unitariamente considerata, il giudizio sull'idoneità alla creazione di intercapedini pregiudizievoli alla sicurezza e alla salubrità del godimento della proprietà immobiliare, idoneità rilevante peraltro al solo fine di stabilire se un'opera presenti le caratteristiche e la natura di costruzione, ma non per decidere, in caso di riscontro positivo, se essa sia soggetta o non all'osservanza delle norme sulle distanze prescritte⁷³.

Secondo la S.C.⁷⁴ ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dagli artt. 873 e seguenti c.c.e delle norme dei regolamenti locali integrativi della disciplina codicistica, la nozione di costruzione non si identifica con quella di edificio, **ma si estende a qualsiasi manufatto non completamente interrato avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo,**

Nel caso in cui l'opera da valutare sia costituita da più parti tra loro strutturalmente collegate in maniera stabile e in misura tale da costituire un'entità unica e inscindibile sul piano economico-funzionale

⁷³ Corte di Cassazione, sentenza n. 1509 del 1998

⁷⁴ Corte di Cassazione, sentenza del n. 15972 del 20 luglio 2011, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del n. 15972 del 20 luglio 2011](#). Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, in forza di motivazione inadeguata, aveva escluso di poter ravvisare gli estremi della costruzione nell'opera di rialzamento del terreno, pur riferendo della realizzazione, su tale rialzamento, di un lastricato e di un muro di contenimento. La sentenza impugnata aveva violato la costante giurisprudenza secondo cui quando, nel caso di fondi a dislivello, il muro di cinta ha funzione di sostegno di un terrapieno creato ex novo va considerato come muro di fabbrica ed è assoggettato al rispetto delle distanze legali

Avv. Renato D'Isa



anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa.

Principio recepito anche dalla giurisprudenza di merito la quale ha previsto che il legislatore, all'art. 873 c.c., si è limitato a stabilire che *"le costruzioni su fondi finitimi, 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 senza, tuttavia, precisare cosa debba intendersi per *"costruzione"*.

Altra giurisprudenza ha specificato il concetto in questione precisando che per *"costruzione"*, ai sensi dell'art. 873 c.c., deve intendersi qualsiasi manufatto avente le caratteristiche della solidità, della stabilità, della compattezza ed immobilizzazione rispetto al suolo, precisando, altresì, che non deve trattarsi di opera completamente interrata⁷⁵.

Secondo il Tribunale Brianzolo ⁷⁶ costituisce costruzione anche il manufatto che, seppure privo di pareti, realizzi una determinata volumetria, vale a dire qualunque struttura che emergendo in modo sensibile dal suolo (emersione sensibile – concetto del tutto nuovo), abbia le caratteristiche di stabilità e consistenza e che, proprio in ragione di tale consistenza, sia idoneo a creare intercapedini pregiudizievoli alla sicurezza ed alla salubrità del godimento della proprietà.

Ancora, da ultimo intervento della Cassazione⁷⁷ si è nuovamente puntualizzato che la nozione di costruzione, agli effetti dell'articolo 873

⁷⁵ Trib. Treviso, Sez. I, 09 marzo 2010

⁷⁶ Trib. Monza, 16 marzo 2009

⁷⁷ Corte di Cassazione, sentenza del 16 marzo 2015, n. 5163, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link, [Corte di Cassazione, sentenza del 16 marzo 2015](#).

Avv. Renato D'Isa



c.c., é unica e non può subire deroghe, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, da parte delle norme secondarie, in quanto il rinvio contenuto nella seconda parte del suddetto articolo ai regolamenti locali é circoscritto alla sola facoltà di stabilire una "distanza maggiore".

Orbene, la giurisprudenza di questa Corte ⁷⁸ – continua la sentenza in commento – é del tutto costante nel ritenere che ai fini dell'applicazione delle norme sulle distanze dettate dall'articolo 873 c.c. e ss., o dalle disposizioni regolamentari integrative del codice civile, per "costruzione" deve intendersi qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo⁷⁹, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata e, segnatamente, dall'impiego di malta cementizia.

Ed é altrettanto costantemente affermato⁸⁰, in tema di distanze legali, che mentre il muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale non può considerarsi "costruzione" agli effetti della disciplina di cui all'articolo 873 c.c., per la parte che adempie alla sua specifica funzione, devono ritenersi soggetti a tale norma, perché costruzioni nel senso sopra specificato, il terrapieno ed il relativo muro di contenimento elevati ad opera dell'uomo per creare un dislivello artificiale o per accentuare il naturale dislivello esistente.

A tale indirizzo, cui va assicurata continuità, conclude la Cassazione, deve solo aggiungersi, per evitare fraintendimenti, una precisazione di

**Muro di
contenimento
e
terrapieno**

n. 5163 cfr. Corte di Cassazione, sentenza n.19530/05, che in applicazione di questo principio ha cassato la sentenza del giudice di merito che, sulla base di una disposizione del regolamento edilizio comunale, aveva negato la qualità di costruzione ad un determinato manufatto; conforme, Corte di Cassazione, sentenza n.1556/05

⁷⁸ Corte di Cassazione, sentenza n.4196/87

⁷⁹ cfr. *ex plurimis*, Corte di Cassazione, sentenza nn. 5753/14, 23189/12, 15972/11, 22127/09, 25837/08, S.U. 7067/92 e 3199/02

⁸⁰ cfr. Corte di Cassazione, sentenza nn. 1217/10, 145/06, 8144/01,4511/97, 7594/95 e 1467/94

Avv. Renato D'Isa



carattere terminologico sulle espressioni di "terrapieno naturale" e di "terrapieno artificiale" o antropico. La prima, infatti, consiste in un ossimoro, poiché ogni terrapieno, consistendo in un riporto di terra (contro un muro o) sostenuto da un muro è per definizione opera dell'uomo, e dunque artificiale, mentre naturale può essere soltanto il dislivello del terreno, originario ovvero prodotto o accentuato da movimenti franosi o da altre cause non immediatamente riferibili all'attività dell'uomo. Dunque, a termini dell'articolo 873 c.c., i muri di sostegno di terrapieni sono costruzioni.

In definitiva, è stato pronunciato il seguente principio di diritto: *la nozione di costruzione, agli effetti dell'articolo 873 c.c., è unica e non può subire deroghe, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, da parte delle norme secondarie, in quanto il rinvio contenuto nella seconda parte del suddetto articolo ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore. Pertanto, è illegittima, e va dunque disapplicata, la norma tecnica d'attuazione del P.R.G. del comune di Pergine Valsugana in materia di distanze delle costruzioni dal confine, sia nella sua formulazione vigente, secondo cui i muri di contenimento con altezza inferiore a m. 1,50 a sostegno di terrapieni o rampe fino a 45 possono essere costruiti nel solo rispetto delle distanze previste dal codice civile, sia nella sua formulazione anteriore, in base alla quale i muri con altezza inferiore a m.1,50 a sostegno di terrapieni, o rampe fino a 45 (pendenza 100%), non costituiscono costruzione e pertanto non debbono rispettare le distanze dai confini.*

Anche altra Cassazione⁸¹ recentissima ha riaffermato il principio secondo cui **la nozione di costruzione non si identifica con quella**

⁸¹ Corte di Cassazione, sentenza del 5 maggio 2015, n. 8935, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 5 maggio 2015](#).

Avv. Renato D'Isa



di edificio, ma si estende a qualsiasi opera non completamente interrata avente i requisiti della solidità, della immobilizzazione rispetto al suolo anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso con una preesistente fabbrica, e ciò indipendentemente dal livello di posa e di elevazione, dai caratteri del suo sviluppo aereo, dall'uniformità e continuità della massa e dal materiale impiegato per la sua realizzazione.

Sul punto è intervenuta antecedentemente altra pronuncia della S.C.⁸² affermando che **costituisce costruzione anche un manufatto privo di pareti ma realizzante una determinata volumetria, e pertanto la misura delle distanze legali per verificare se il relativo obbligo è stato rispettato deve esser effettuata assumendo come punto di riferimento la linea esterna della parete ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture portanti più avanzate del manufatto stesso.** Nel caso affrontato **la tettoia metallica in questione è stata considerata una costruzione ai fini della distanza dal confine, dal fatto che ha i caratteri della stabilità, consistenza ed immobilizzazione al suolo, pertanto la costruzione di pareti è stata ritenuta irrilevante ai fini dell'osservanza della distanza.**

Tettoia

Quando ha i caratteri della stabilità, consistenza ed immobilizzazione al suolo

n. 8935 cfr. Corte di Cassazione, sentenza 5.11.1990, n. 10608; cfr. altresì Corte di Cassazione, sentenza sez. un. 9.6.1992, n. 7067, secondo cui, ai fini dell'osservanza delle distanze di cui all'articolo 873 c.c., la nozione di costruzione comprende qualunque opera non completamente interrata avente i requisiti della solidità e della immobilizzazione rispetto al suolo

⁸² Corte di Cassazione, sezione VI, sentenza n. 16776 del 2 ottobre 2012, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link **Corte di Cassazione, sezione VI, sentenza n. 16776 del 2 ottobre 2012** cfr. Corte di Cassazione, sentenza 14 marzo 2011 n. 5934; Corte di Cassazione, sentenza 29 dicembre 2005 n. 28784; Corte di Cassazione, sentenza 21 dicembre 1999 n. 14372; Corte di Cassazione, sentenza 10 novembre 1998 n. 11291

Avv. Renato D'Isa



In merito alle tettoie il Consiglio di Stato⁸³ ha avuto modo di riaffermare che **laddove una tettoia sia di consistenza oggettivamente notevole e quindi tale ex se da alterare in modo significativo l'assetto del territorio, essa, quand'anche si trovi in rapporto con altro bene (c.d. principale) e sia in potenza facilmente smontabile, si sottrae per ciò solo ad una definizione in termini di pertinenza, restando di conseguenza soggetta al regime concessorio proprio delle nuove costruzioni.**

Inoltre nel calcolo della distanza minima fra costruzioni, posta dall'art. 873 c.c. o da norme regolamentari integrative, deve tenersi conto anche delle **strutture accessorie di un fabbricato** (ad esempio una scala esterna in muratura), qualora queste, presentando connotati di consistenza e stabilità, abbiano natura di opera edilizia⁸⁴.

Pertanto, sempre per altra Cassazione⁸⁵ anche gli accessori e le pertinenze che abbiano dimensioni consistenti e siano stabilmente incorporati al resto dell'immobile, così da ampliarne la superficie o la funzionalità economica sono soggetti al rispetto della normativa sulle distanze.

In merito alle pertinenze il Consiglio di Stato⁸⁶ con la sentenza già riportata ha, ulteriormente, specificato che la nozione di pertinenza in ambito edilizio ha un significato più circoscritto, e si fonda non solo sulla mancanza di autonoma utilizzazione e di autonomo valore del manufatto,

Strutture accessorie di un fabbricato

qualora queste, presentando connotati di consistenza e stabilità, abbiano natura di opera edilizia

⁸³ Per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 14 ottobre 2013, n. 4997](#) cfr. Cons. Stato, Sez. V, 19 luglio 2013 n. 3939

⁸⁴ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 30/1/2007, n. 1966

⁸⁵ Corte di Cassazione, sentenza del 3 gennaio 2013, n. 72, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 3 gennaio 2013, n. 72](#)

⁸⁶ Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 14 ottobre 2013, n. 4997, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 14 ottobre 2013, n. 4997](#) cfr. Cons. Stato, Sez. V, 11 giugno 2013 n. 3221

Avv. Renato D'Isa



ma anche sulle ridotte dimensioni dello stesso, tali da non alterare in modo significativo l'assetto del territorio o incidere sul carico urbanistico, caratteristiche queste la cui sussistenza deve essere peraltro dimostrata dall'interessato.

Per quanto riguarda il **concetto di volume tecnico** per la Corte di legittimità⁸⁷ in tema di distanze legali tra fabbricati, integra la nozione di "volume tecnico", non computabile nella volumetria della costruzione, solo l'opera edilizia priva di alcuna autonomia funzionale, anche potenziale, in quanta destinata a contenere impianti serventi – quali quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore – di una costruzione principale per esigenze tecnico funzionali dell'abitazione e che non possono essere ubicati nella stessa. Nella specie, entrambi i locali di proprietà ricorrente, ossia tanto quello adibito a "dispensa, lavanderia e cucina", quanto il garage, così come accertati e qualificati nella sentenza impugnata, non sono stati ricondotti alla nozione di volumi tecnici o comunque accessori ai sensi dell'articolo 53 delle N.T.A. del P.R.G., essendo ad essi estranea una funzione puramente tecnologica e di servizio.

Sono, invece, sottratti al calcolo gli elementi che hanno funzione puramente ornamentale, le condutture elettriche ed i pali che le sostengono, i manufatti interrati, i muri di contenimento. Proprio in merito a tale ultimo elemento secondo il T.A.R. Calabrese il muro di contenimento di una scarpata, o di un terrapieno naturale, non può considerarsi "costruzione" agli effetti della disciplina di cui all'art. 873 c.c. per la parte che adempie alla sua specifica funzione, e, quindi, dalle fondamenta al livello del fondo superiore, qualunque sia l'altezza della parete naturale o

Concetto di volume tecnico

integra la nozione di "volume tecnico", **non computabile nella volumetria** della costruzione, solo l'opera edilizia priva di alcuna autonomia funzionale, anche potenziale, in quanta destinata a contenere impianti serventi – quali quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore – di una costruzione principale per esigenze tecnico funzionali dell'abitazione e che non possono essere ubicati nella stessa

⁸⁷ Per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 12 ottobre 2012, n. 17472](#)

Avv. Renato D'Isa



della scarpata o del terrapieno cui aderisce, impedendone lo smottamento⁸⁸.

Con altra non lontana pronuncia il Consiglio di Stato⁸⁹ ha confermato la giurisprudenza richiamata affermando che in tema di distanze legali tra gli edifici rientrano nel concetto civilistico di costruzioni le parti dell'edificio (quali, ad esempio, le scale e le terrazze) che, seppur non corrispondono a volumi abitativi coperti, sono destinate ad estendere nonché ampliare la consistenza del fabbricato. Non sono, invece, computabili quelle sporgenze estreme del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di finitura, oppure accessoria di entità limitata (mensole, grondaie ecc.). Si può leggere testualmente in sentenza, ricordando precedenti giurisprudenziali sul tema che *lo stesso può dirsi per le opere di contenimento, quali indubbiamente si configurano quelle di cui al caso di specie che, comunque progettate in relazione alla situazione dei luoghi ed alla soluzione esteticamente ritenuta più confacente dal committente, hanno una struttura che deve essere idonea per consistenza e modalità costruttive ad assolvere alla funzione di contenimento ed una funzione, che non è quella di delimitare, proteggere ed eventualmente abbellire la proprietà, ma essenzialmente di sostenere il terreno al fine di evitare movimenti franosi dello stesso. Opere tali da dovere essere riguardate, sotto il profilo edilizio, come opere dotate di una propria specificità ed autonomia, in una accezione che comprende tutte le caratteristiche proprie dei fabbricati, donde l'obbligo di rispetto di tutti gli indici costruttivi prescritti dallo strumento urbanistico e, in particolare, delle distanze dal confine privato..*

⁸⁸ T.A.R. Calabria Reggio Calabria, Sez. I, 13 gennaio 2010, n. 8

⁸⁹ Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 17 maggio 2012, n. 2847, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 17 maggio 2012, n. 2847](#), cfr *Consiglio Stato, sez. IV, 30 giugno 2005, n. 3539*

Avv. Renato D'Isa



In ogni caso la nozione di costruzione, agli effetti dell'art. 873 c.c., è unica e non può subire deroghe, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali da parte delle norme secondarie. Pertanto ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore⁹⁰.

In definitiva, esaustiva in termini, è ultima pronuncia della Corte di legittimità⁹¹ secondo la quale, appunto, **in tema di distanze legali fra edifici, mentre non sono a tal fine computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria di limitata entità, come la mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, rientrano nel concetto civilistico di "costruzione" le parti dell'edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati (c.d. "aggettanti") che, seppure non corrispondono a volumi abitativi coperti, sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato.**

D'altra parte, agli effetti di cui all'art. 873 c.c., la nozione di costruzione, che è stabilita dalla legge statale, deve essere unica e non può essere derogata, sia pure al limitato fine del computo delle distanze, dalla normativa secondaria, giacché il rinvio contenuto nella seconda parte dell'art.873 c.c. è limitato alla sola facoltà per i regolamenti locali di stabilire una distanza maggiore (tra edifici o dal confine) rispetto a quella codicistica⁹². Nella specie, la Corte di merito ha escluso, attraverso una indagine di fatto, che la terrazza costituisca un oggetto sottratto alla disciplina in materia di

Non sono computabili **le sporgenze estreme del fabbricato** che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria di limitata entità, come la mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili. **Mentre** rientrano nel concetto civilistico di "costruzione" le parti dell'edificio, quali scale, terrazze e **corpi avanzati (c.d. "aggettanti")** che, seppure non corrispondono a volumi abitativi coperti, sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato

⁹⁰ Corte di Cassazione, sentenza n. 19530 del 2005

⁹¹ Corte di Cassazione, sentenza del 30 gennaio 2014, n. 2094, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 30 gennaio 2014, n. 2094](#)

⁹² Cfr Corte di Cassazione, sentenza n. 1556 del 2005

Avv. Renato D'Isa



distanze, rilevando che essa è costituita da un piano di calpestio, da un parapetto in muratura e da una stabile copertura sovrastante, che concorrevano alla creazione di un volume, e che, quindi, essendo posta ad una distanza dal confine inferiore ai cinque metri, come rilevato in sede di c.t.u., è soggetta al rispetto delle distanze.

Sul punto, però, da ultimo il Consiglio di Stato⁹³ ha precisato che se pure costituisce disposizione inderogabile e ha natura di ordine pubblico la regola (art. 9 D.M. 1444 del 2 aprile 1968) che fissa in dieci metri la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, il balcone aggettante, avente funzione architettonica o decorativa può essere compreso nel computo delle distanze solo nel caso in cui una norma di piano li preveda⁹⁴, al di là del richiamo che il regolamento comunale effettua agli "aggetti", differenziandoli dalle "sporgenze".

Tenendo conto della *ratio* della norma, e venendo ad una breve disamina dei casi particolari, **la Cassazione e la Giurisprudenza di merito hanno qualificato come costruzione:**

- la **tettoia** che avanzi rispetto all'edificio già esistente⁹⁵;
- una **baracca di zinco** costituita solo da pilastri sorreggenti lamiere, priva di mura perimetrali ma dotata di copertura⁹⁶;
- **i balconi**⁹⁷;
- una **pensilina** costruita su un terrazzo con materiali metallici;

⁹³ Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza 5 gennaio 2015, n. 11, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza 5 gennaio 2015, n. 11](#)

⁹⁴ tra varie, Cons. Stato, IV, 7 luglio 2008, n.3381

⁹⁵ Corte di Cassazione, sentenza del 30 ottobre 2003 n. 16358

⁹⁶ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 19 ottobre 2009, n. 22127

⁹⁷ Corte di Cassazione, sentenza del 25 marzo 2004 n. 5963

Avv. Renato D'Isa



In merito, per una pronuncia del Tribunale Modenese⁹⁸ qualora sia stata costruita in aderenza ad magazzino una pensilina a tettoia, stabilmente infissa all'edificio, tale manufatto presenta le caratteristiche di una costruzione edilizia, trattandosi di opera stabilmente ancorata al fabbricato.

Questa conclusione è avvalorata dalla giurisprudenza di legittimità⁹⁹ secondo la quale "in relazione alle prescrizioni di cui all'art. 873 c.c. costituisce "costruzione" anche un manufatto che, seppure privo di pareti, realizzi una determinata volumetria, sicché – al fine di verificare l'osservanza o meno delle distanze legali – la misura deve essere effettuata assumendo come punto di riferimento la linea esterna della parete ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture portanti più avanzate del manufatto stesso (nella specie, tettoia)".

Inoltre, si continua a leggere nella pronuncia di merito che peraltro, anche a voler ritenere che la tettoia, così come esistente all'epoca di introduzione del giudizio, costituisca una pensilina, si deve rilevare che – per le sue ampie dimensioni – la stessa non può essere considerata un semplice sporto, non calcolabile nelle distanze.

Secondo l'orientamento espresso dalla Suprema Corte¹⁰⁰, infatti, in tema di distanze legali tra edifici, mentre rientrano nella categoria degli sporti, non computabili ai fini delle distanze, soltanto quegli elementi con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria (come le mensole, le lesene, i cornicioni, le canalizzazioni di gronda e simili), costituiscono, invece, corpi di fabbrica, computabili ai predetti fini, le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni, come i balconi,

⁹⁸ Tribunale Modena, sezione I civile, sentenza 3 giugno 2013, n. 892

⁹⁹ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 14 marzo 2011, n. 5934

¹⁰⁰ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 22 luglio 2010, n. 17242

Avv. Renato D'Isa



costituite da solette aggettanti anche se scoperte, di apprezzabile profondità ed ampiezza.

- **una pensilina di una pompa di benzina¹⁰¹;**
- **scala esterna in muratura**, qualora questa, presenta connotati di consistenza e stabilità¹⁰²;
- **un chiosco** annesso all'impianto di distribuzione di carburante;
 - un manufatto, con finestra, coperto da tettoia formata da travi con soprastanti lamiere, destinata a fienile, magazzino e pollaio;
 - un manufatto avente strutture portanti di profilati metallici, tamponature esterne in vetro e copertura in materiale tipo *eternit*, e un forno per verniciatura costituito da un manufatto chiuso prefabbricato in lamiera metallica, dotato della stessa copertura dell'autofficina e, come questa, stabilmente immobilizzato per incorporazione al suolo¹⁰³.
 - un'**autorimessa** ovvero tettoia a copertura di posti-auto¹⁰⁴, anche se munita di pareti laterali a graticcio¹⁰⁵;
 - un **barbacane¹⁰⁶** quale elemento costruttivo di completamento dell'edificio;

¹⁰¹ **Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 14 ottobre 2013, n. 4997**, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Consiglio di Stato, sezione V, sentenza 14 ottobre 2013, n. 4997](#)

¹⁰² Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 30/01/2007, n. 1966, Tribunale Amministrativo Regionale PUGLIA – Bari, Sezione III, Sentenza 21 giugno 2012, n. 1219. Nel calcolo della distanza minima fra costruzioni, posta dall'art. 873 c.c. o da norme regolamentari integrative, deve tenersi conto anche delle strutture accessorie di un fabbricato (nella specie, scala esterna in muratura), qualora queste, presentando connotati di consistenza e stabilità, abbiano natura di opera edilizia. Inoltre, è stata qualificata come "costruzione" una scala antincendio esterna in alluminio (Trib. Viterbo 22 maggio 1998).

¹⁰³ Corte di Cassazione, sentenza 28 maggio 1984, n. 3264

¹⁰⁴ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 21 luglio 2005, n. 15282

¹⁰⁵ Cons. Stato, Sez. II, 10 novembre 2004, n. 3523

¹⁰⁶ terrapieno addossato alle mura

Avv. Renato D'Isa



- **traliccio metallico** alto oltre trenta metri con annessa cabina, destinata alla diffusione radiomobile¹⁰⁷;
- **il muro di contenimento** tra due fondi posti a livelli differenti, qualora il dislivello derivi dall'opera dell'uomo o il naturale preesistente dislivello sia stato artificialmente accentuato, deve considerarsi costruzione a tutti gli effetti e soggetta, pertanto, agli obblighi delle distanze previste dall'art. 873 c.c.e dalle eventuali norme integrative¹⁰⁸;
- **un corpo avanzato**, privo di aperture, incorporato in uno degli edifici antistanti¹⁰⁹;
- **la modificazione del tetto** di un fabbricato che integra sopraelevazione e, come tale, una nuova costruzione soltanto se essa produce un aumento della superficie esterna e della volumetria dei piani sottostanti, così incidendo sulla struttura e sul modo di essere della copertura¹¹⁰;

In tema la stessa Cassazione¹¹¹, con ultima pronuncia ha affermato che in tema di rispetto delle distanze legali tra costruzioni, la sopraelevazione di un edificio preesistente, determinando un incremento della volumetria del fabbricato, è qualificabile come nuova costruzione, con la conseguenza che ad essa è applicabile la normativa vigente al momento della modifica e non opera il criterio della prevenzione se riferito alle costruzioni originarie, in quanto sostituito dal principio della priorità temporale correlata al momento della sopraelevazione.

¹⁰⁷ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 27 ottobre 2008, n. 25837

¹⁰⁸ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 22 gennaio 2010, n. 1217

¹⁰⁹ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 28 settembre 2007, n. 20574

¹¹⁰ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 25 settembre 2006, n. 20786

¹¹¹ Corte di Cassazione, sentenza del 27 marzo 2014, n. 7291, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 27 marzo 2014, n. 7291](#)

Avv. Renato D'Isa



Ancora¹¹², costituisce nuova costruzione qualsiasi modifica della volumetria del fabbricato, derivante sia dall'aumento della sagoma di ingombro sia da qualsiasi sopraelevazione, ancorché di dimensioni ridotte. In entrambi i casi, la normativa da rispettare ai fini delle distanze è quella vigente al momento della modifica suddetta, anche se sopravvenuta rispetto alla costruzione originaria, né rileva la prevenzione, essendo ugualmente obbligati al rispetto della nuova distanza sia il preveniente sia il prevenuto.

Sempre per ultima Cassazione¹¹³ in materia di distanze legali fra edifici, la sopraelevazione di un edificio preesistente, determinando la modifica della volumetria del fabbricato con aumento della sagoma di ingombro, costituisce nuova costruzione, soggetta alla disciplina sulle distanze legali in vigore al momento della sua effettuazione; ne consegue che, qualora tale normativa sia diversa da quella prevista per la costruzione originaria, il preveniente non potrà sopraelevare in allineamento con l'originaria costruzione, non trovando applicazione il criterio della prevenzione, che – nel caso di costruzione sul confine – impone a colui che edifica per primo di costruire in corrispondenza della stessa linea di confine su cui ha innalzato il piano inferiore oppure a distanza non inferiore a quella legale, in modo da non costringere il prevenuto ad elevare a sua volta un immobile a linea spezzata¹¹⁴.

¹¹² Corte di Cassazione, sentenza del 30 maggio 2014, n. 12220, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 30 maggio 2014, n. 12220](#)

¹¹³ Corte di Cassazione, sentenza del 8 settembre 2014, n. 18889, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 8 settembre 2014, n. 18889](#)

¹¹⁴ cfr. Corte di Cassazione, sentenza 12 gennaio 2005, n. 400; cfr. altresì Corte di Cassazione, sentenza 3 gennaio 2011, n. 74, secondo cui in tema di rispetto delle distanze legali tra costruzioni, la sopraelevazione di un edificio preesistente, determinando un incremento della volumetria del fabbricato, è qualificabile come nuova costruzione; ad essa, pertanto, è applicabile la normativa vigente al momento della modifica e non opera

Avv. Renato D'Isa



Infine, sul punto è stato specificato¹¹⁵ la sopraelevazione, anche se di ridotte dimensioni, comporta sempre un aumento della volumetria e della superficie di ingombro e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti, e, quindi, anche per la disciplina delle distanze, come nuova costruzione”.

– **la centralina telefonica** installata dalla T. davanti al prospetto di alcune abitazioni rappresenta una costruzione in senso tecnico¹¹⁶.

Secondo la Cassazione e la giurisprudenza di merito, non rientrano, invece, nel concetto di costruzione e non sono quindi soggette alla normativa sulle distanze:

- **le condutture elettriche** ed i pali che le sostengono¹¹⁷;
- **una caldaia murale**¹¹⁸;
- **uno zoccolo basso** in muratura con rete metallica infissa¹¹⁹;
- i manufatti realizzati all’interno di preesistenti costruzioni eseguite in appoggio o in aderenza ad un muro comune sul confine;
- **un campo da tennis** ad uso privato, dato che la rete metallica che di solito circonda simili campi, non può formare un’intercapedine e come tale non rientra nella previsione dell’art. 873;

non sono altresì considerate costruzione

il criterio della prevenzione se riferito alle costruzioni originarie, in quanto sostituito dal principio della priorità temporale correlata al momento della sopraelevazione

¹¹⁵ Corte di Cassazione, sentenza del 16 luglio 2015, n. 14916, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 16 luglio 2015, n. 14916](#), cfr Corte di Cassazione, sentenza n. 21059 del 2009; Corte di Cassazione, sentenza n.15527 del 2008

¹¹⁶ Trib. Campi Salentina, 17 luglio 2006

¹¹⁷ Corte di Cassazione, sentenza 21 settembre 1970 n. 1647

¹¹⁸ Trib. Genova, Sez. III, 22 gennaio 2009

¹¹⁹ Corte di Cassazione, sentenza 20 luglio 1973 n. 1647

Avv. Renato D'Isa



- il **muro di contenimento** di una scarpata o di un terrapieno realizzato per evitare smottamenti o frane¹²⁰ e, ai sensi dell'art. 878, il **muro di cinta** con altezza non superiore ai tre metri;
- la sporgenza di un tetto piovente, di modesta entità¹²¹;
- l'edificazione del parapetto che non abbia determinato alcun aumento di superficie o volume in grado di modificare la **servitù** di veduta preesistente¹²².

Ipotesi discusse.

Quando si realizza un edificio dotato di **sporti od aggetti**¹²³, bisogna distinguere a seconda che presentino una funzione meramente decorativa o se, invece, abbiano dimensioni di rilevanza tali da ampliare la superficie o la funzionalità del fabbricato.

Solo in quest'ultimo caso gli sporti od aggetti assumono il carattere di costruzione, mentre quelli di limitata consistenza, secondo la giurisprudenza, non devono essere inclusi nel computo delle distanze, in quanto configurano entità trascurabili rispetto all'interesse tutelato dalla norma considerato nel suo quadruplo aspetto della tutela della sicurezza, della salubrità, dell'igiene e del decoro.

Difatti secondo la Corte di Piazza Cavour¹²⁴, mentre non sono a tal fine computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione

¹²⁰ App. Genova, Sez. II, 10 gennaio 2007, Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 04 novembre 2004, n. 21107

¹²¹ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 15 ottobre 2008, n. 25191

¹²² App. Catania, Sez. II, 07 aprile 2007

¹²³ tutti quegli elementi che sporgono rispetto la facciata di un edificio

¹²⁴ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 26 gennaio 2005, n. 1556. Nella specie, la Corte, nel confermare la sentenza impugnata, ha qualificato come costruzione la realizzazione, in aggiunta al preesistente edificio, di un corpo di fabbrica sporgente costituito da una soletta in cemento armato della larghezza di mt. 1,60, contornata da parapetto alto mt. 1,50 edificato con colonnine prefabbricate in cemento armato

Avv. Renato D'Isa



meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria di limitata entità, come la mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, rientrano nel concetto civilistico di "costruzione" le parti dell'edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati (cosiddetti "aggettanti") che, seppure non corrispondono a volumi abitativi coperti sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato. D'altra parte, agli effetti di cui all'art. 873 c.c., la nozione di costruzione, che è stabilita dalla legge statale, deve essere unica e non può essere derogata, sia pure al limitato fine del computo delle distanze, dalla normativa secondaria, giacché il rinvio contenuto nella seconda parte dell'art. 873 c.c. è limitato alla sola facoltà per i regolamenti locali di stabilire una distanza maggiore (tra edifici o dal confine) rispetto a quella codicistica.

Pertanto, per quanto riguarda i cornicioni, essi non dovrebbero essere computati; deve essere, però, tenuto conto che molti regolamenti locali stabiliscono per essi una sporgenza massima, e, pertanto, si ritiene che in tali casi debbano essere conteggiati se tale limite è superato.

Le distanze tra edifici si misurano solo tra fabbricati che almeno in parte si fronteggiano e non già in ogni direzione, come avviene per le vedute¹²⁵.

Ritornando poi, alla problematica già segnalata in merito al **muro di contenimento/cinta e nuova costruzione** secondo la Cassazione¹²⁶ **quando si è in presenza di un manufatto creato artificialmente per consentire l'ampliamento del piazzale sovrastante e fargli da sostegno, tale opera deve essere considerata una vera e propria "costruzione", come tale**

¹²⁵ quindi misurazione lineare e non radiale

¹²⁶ Corte di Cassazione, sentenza del 17 settembre 2013, n. 21192, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 17 settembre 2013, n. 21192](#)

Avv. Renato D'Isa



Muro di contenimento e terrapieno artificiale e non

in caso di fondi a dislivello, mentre non può considerarsi costruzione, agli effetti delle norme sulle distanze, il muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale, destinato ad impedirne smottamenti o frane, devono invece considerarsi costruzioni in senso tecnico-giuridico il terrapieno ed il relativo muro di contenimento dovuti all'opera dell'uomo per creare un dislivello artificiale o per accentuare il naturale dislivello esistente

assoggettata al rispetto delle ordinarie distanze legali dettate in materia dall'art. 873 c.c. e dalle norme integrative locali. Nel caso di specie la *Corte Territoriale aveva accertato che i due muri realizzati, costituenti un'unica costruzione, "che consentivano il riempimento con nuovo terreno del volume creato tra il profilo originale del pendio ed il parametro interno della muratura", non rappresentavano il contenimento di un versante franoso a tutela del fondo sottostante, ma erano destinati al sostegno della parte allargata del piazzale superiore.*

Ebbene, si legge nella sentenza in commento, prima di tutto tale accertamento non può essere riposto in discussione nel giudizio di legittimità, costituendo espressione di un apprezzamento in fatto riservato al giudice di merito quando è sorretto da una motivazione immune da vizi logici, con cui è stato fatto riferimento alle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio.

Poiché, dunque, i muri in questione non avevano la funzione di mero contenimento di un dislivello naturale, il giudice del gravame ha ritenuto che essi costituivano una "costruzione" in senso tecnico-giuridico, soggetta alla distanza regolamentare di cinque metri dal confine prescritta dallo regolamento locale, senza che in relazione a tali opere potessero trovare applicazione le minori distanze previste, con riferimento ai "muri di cinta e muri di contenimento", dallo ius superveniens invocato, rappresentato dal nuovo regolamento edilizio del Comune di riferimento.

Così decidendo, la Corte di Appello si è uniformata ai principi più volte enunciati dalla giurisprudenza, secondo cui, **in caso di fondi a dislivello, mentre non può considerarsi costruzione, agli effetti delle norme sulle distanze, il muro di contenimento di una**

Avv. Renato D'Isa



scarpata o di un terrapieno naturale, destinato ad impedirne smottamenti o frane, devono invece considerarsi costruzioni in senso tecnico-giuridico il terrapieno ed il relativo muro di contenimento dovuti all'opera dell'uomo per creare un dislivello artificiale o per accentuare il naturale dislivello esistente¹²⁷.

E difatti, proprio in merito a quest'ultimo assunto sull'accertamento di un dislivello naturale o meno è pacifico che in tema di distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'articolo 873 c.c., è irrilevante l'esistenza di un **dislivello tra i fondi confinanti** ai fini del calcolo delle distanze delle costruzioni dal confine¹²⁸ poichè, l'art. 873 c.c. trova applicazione anche quando, a causa del dislivello tra i fondi, la costruzione edificata nell'area meno elevata non raggiunga il livello di quello superiore, in quanto il rispetto delle distanze legali non viene meno in assenza del pericolo del formarsi d'intercapedini dannose¹²⁹.

Altra recente Cassazione¹³⁰ ha avuto modo di affermare nuovamente che **il principio che l'art. 873 c.c. trova applicazione anche quando, a causa del dislivello tra i fondi, la costruzione edificata nell'area meno elevata non raggiunga il livello di quello superiore, in quanto il rispetto delle distanze legali non viene meno in assenza del pericolo del formarsi d'intercapedini dannose.**

¹²⁷ Corte di Cassazione, sentenza 10 gennaio 2006 n. 145; Corte di Cassazione, sentenza 21 maggio 1997 n. 4511; Corte di Cassazione, sentenza 11 gennaio 1992 n. 243; Corte di Cassazione, sentenza 6 maggio 1987 n. 4196

¹²⁸ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 5 dicembre 2007, n. 25393

¹²⁹ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 15 luglio 2008, n. 19486

¹³⁰ Corte di Cassazione sezione II sentenza 11 settembre 2013, n. 20850, per la consultazione del testo integrale aprire il seguente link **[Corte di Cassazione sezione II sentenza 11 settembre 2013, n. 20850](#)**

Avv. Renato D'Isa



Questa giurisprudenza si ricollega a principi già in precedenza costantemente affermati, secondo i quali:

1) **ai fini delle prescrizioni che impongono distacchi minimi è indifferente che i fondi siano posti a dislivello o si trovino alla medesima quota¹³¹;**

2) **le relative misurazioni vanno effettuate sul piano virtuale orizzontale, prendendo in considerazione, come su una mappa, le proiezioni in verticale delle sagome degli edifici e delle linee dei confini¹³²;**

3) **soltanto le costruzioni completamente interrate rispetto al suolo in cui sono realizzate – o che non ne emergono in misura apprezzabile, come i cordoli ai margini di un campo da tennis – non sono soggette alla disciplina contenuta nell'art. 873 c.c. e ss., o a quella più restrittiva dettata dai regolamenti locali¹³³.**

Così come è irrilevante **la natura agricola del terreno del confinante**, dal momento che, a tali fini, nelle norme di regolamento, come in quelle codicistiche, non si fa distinzione tra suolo edificatorio e suolo non edificabile¹³⁴.

È determinante per la Corte di Legittimità l'opera dell'uomo; infatti il muro di contenimento tra due fondi posti a livelli differenti, qualora il dislivello derivi dall'opera dell'uomo o il naturale preesistente dislivello sia stato artificialmente accentuato, deve considerarsi costruzione a tutti gli

Opere di ristrutturazione

costituiscono ristrutturazioni edilizie, con conseguente esonero dall'osservanza delle prescrizioni sulle distanze per le nuove costruzioni, gli interventi su fabbricati ancora esistenti e, dunque, su entità dotate quanto meno di murature perimetrali, di strutture orizzontali e di copertura, tali da assolvere alle loro essenziali funzioni di delimitazione, sostegno e protezione dell'entità stessa

¹³¹ Corte di Cassazione, sentenza 21 maggio 1997 n. 4511

¹³² Corte di Cassazione, sentenza 24 novembre 1995 n. 12163

¹³³ Corte di Cassazione, sentenza 1 luglio 1996 n. 5956

¹³⁴ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 30 ottobre 2007, n. 22896

Avv. Renato D'Isa



effetti e soggetta, pertanto, agli obblighi delle distanze previste dall'art. 873 c.c.e dalle eventuali norme integrative¹³⁵.

Per quanto riguarda **le opere di ristrutturazione**, secondo la Cassazione¹³⁶, in base all'art. 31, primo comma, lett. d) della legge 5 agosto 1978, n. 457, costituiscono ristrutturazioni edilizie, con conseguente esonero dall'osservanza delle prescrizioni sulle distanze per le nuove costruzioni, gli interventi su fabbricati ancora esistenti e, dunque, su entità dotate quanto meno di murature perimetrali, di strutture orizzontali e di copertura, tali da assolvere alle loro essenziali funzioni di delimitazione, sostegno e protezione dell'entità stessa.

Ne consegue che, pur non esulando dal concetto normativo di ristrutturazione edilizia la demolizione del fabbricato ove sia seguita dalla sua fedele ricostruzione, ai fini della qualificazione di un intervento ricostruttivo come ristrutturazione, da un lato, non è sufficiente che un anteriore fabbricato sia fisicamente individuabile in tutta la sua perimetrazione, essendo indispensabile a soddisfare il requisito della sua esistenza che non sia ridotto a spezzoni isolati, rovine, ruderi e macerie, e, dall'altro, che la ricostruzione di esso, oltre ad essere effettuata in piena conformità di sagoma, di volume e di superficie, venga eseguita in un tempo ragionevolmente prossimo a quello della avvenuta demolizione per cause naturali od opera dell'uomo.

¹³⁵ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 22 gennaio 2010, n. 1217

¹³⁶ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 27 ottobre 2009, n. 22688 – Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 27 ottobre 2009, n. 22688 – Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 27 aprile 2006, n. 9637 – Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 16 dicembre 2004, n. 23458 – Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 02 febbraio 2004, n. 1817 – Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 27 ottobre 2004, n. 20820

Avv. Renato D'Isa



Successivamente la S.C.¹³⁷ è ritornata sul punto, affermando che quando in fase di ricostruzione c'è un aumento di una delle componenti (volumetria, superficie di ingombro occupata e altezza), si è in presenza di una nuova costruzione.

A bene vedere, stando alla normativa di cui al Testo Unico dell'Edilizia:

a) **si parla di semplice ristrutturazione** qualora *“gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un fabbricato le cui componenti essenziali, quali muri perimetrali, strutture orizzontali e copertura siano rimasti inalterati”*;

b) ci si trova di fronte, invece, a una ricostruzione quando **“le componenti dell'edificio, per evento naturale o per fatto umano, siano venute meno e l'intervento successivo non abbia comportato alcuna variazione rispetto alle dimensioni originarie dell'edificio, con particolare riferimento alla volumetria, alla superficie di ingombro occupata e all'altezza”**. In questo senso, l'opera di demolizione e ricostruzione può essere qualificata quale ristrutturazione purché la nuova opera mantenga le caratteristiche planovolumetriche dell'edificio precedente.

c) **In caso di aumento di una di queste componenti (volumetria, superficie di ingombro occupata e altezza), “si è in presenza di una nuova costruzione**, da considerare tale agli effetti del computo delle distanze rispetto agli immobili contigui”, in relazione alle “parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario”.

¹³⁷ Corte di Cassazione, sentenza del n. 14902 del 13 giugno 2013, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del n. 14902 del 13 giugno 2013](#)

Avv. Renato D'Isa



A sua volta, la giurisprudenza amministrativa, così come anche la giurisprudenza della Cassazione, ha avuto modo di chiarire che **la ristrutturazione o ricostruzione postula necessariamente la preesistenza di un fabbricato da ristrutturare, cioè di un organismo edilizio dotato delle murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura.**

In mancanza di tali elementi strutturali, non è possibile valutare l'esistenza e la consistenza dell'edificio da consolidare.

La stessa giurisprudenza ha avuto modo di specificare che **i ruderi non possono che considerarsi alla stregua di un'area non edificata considerato che non presentano le caratteristiche di un organismo edilizio dotato delle murature perimetrali, strutture orizzontali e copertura. Con la conseguenza che loro ricostruzione, non costituisce "ristrutturazione", ma "nuova costruzione"¹³⁸.**

Nel merito della vicenda la Corte d'Appello Barese chiariva che il manufatto realizzato e oggetto della controversia integrava gli estremi di una nuova costruzione per due diverse ragioni:

- A) *sia perché sostanzialmente il capannone preesistente era un rudere fatiscente* (i cui reliquati ancora si intravedevano in alcune fotografie in atti).
- B) *sia perché non poteva dubitarsi della sostanziale diversità tra il rudere preesistente e il capannone ricostruito*, atteso che la nuova costruzione aveva avuto una diversa localizzazione rispetto alle fondamenta e all'area di sedime di quella preesistente, essendo stato spostato in avanti per circa 10 – 11

¹³⁸ Consiglio di Stato, Sez. V, sentenze 28 maggio 2004, n. 3452; 15 aprile 2004, n. 2142; 1 dicembre 1999, n. 2021; 4 agosto 1999, n. 398; 10 marzo 1997, n. 240

Avv. Renato D'Isa



metri e per quanto nel nuovo "capannone fu modificata in alcune parti anche l'altezza del manufatto originario (essendo stata conservata solo l'altezza media dello stesso).

Inoltre, da aggiungersi a tali principi è importante riportare anche altra motivazione della S.C.¹³⁹ secondo la quale, appunto, confermando l'indirizzo precedente, nell'ambito delle opere edilizie, si ha semplice ristrutturazione ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano (e, all'esito degli stessi, rimangano inalterate) le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura.

È ravvisabile, al contrario, una ricostruzione allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse, operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio e, in particolare, senza aumenti della volumetria, né delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro.

In presenza di tali aumenti, si verte, invece, in ipotesi di nuova costruzione, da considerare tale, ai fini del computo delle distanze rispetto agli edifici contigui, come previste dagli strumenti urbanistici locali, nel suo complesso, ove lo strumento urbanistico rechi una norma espressa con la quale le prescrizioni sulle maggiori distanze previste per le nuove costruzioni siano estese anche alle ricostruzioni, ovvero, ove una siffatta norma non esista, solo nelle parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario.

¹³⁹ Corte di Cassazione, sentenza del 13 settembre 2013 n. 21000, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link, [Corte di Cassazione, sentenza del 13 settembre 2013 n. 21000](#)

Avv. Renato D'Isa



Ma ciò che risulta innovativo è l'ulteriore presupposto analizzato in sentenza secondo cui: non può neppure procedersi ad eventuali compensazioni tra i volumi aggiunti con la sopraelevazione e quelli eliminati, in quanto la semplice constatazione della variazione, in altezza, della originaria sagoma del fabbricato, è sufficiente a rendere l'intervento edilizio di cui trattasi non inquadrabile nella nozione di ricostruzione, come delineata dalla giurisprudenza.

Infine, riassumendo, la distanza prevista nell'articolo di cui trattasi, non si applica:

– alle mura di confine isolate con altezza inferiore ai tre metri (*Come già indicato precedentemente in tema di muri di cinta tra fondi a dislivello, qualora l'andamento altimetrico del piano di campagna – originariamente livellato sul confine tra due fondi – sia stato artificialmente modificato, deve ritenersi che il muro di cinta abbia la funzione di contenere un terrapieno creato "ex novo" dall'opera dell'uomo, e vada, per l'effetto, equiparato a un muro di fabbrica, come tale assoggettato al rispetto delle distanze legali tra costruzioni*)

- alle costruzioni completamente interrato
- pali e condutture elettriche
- alle costruzioni presenti sullo stesso fondo

– le costruzioni volte ad eliminare le barriere architettoniche (come già analizzato in precedenza); infatti secondo una sentenza di merito se in un determinato edificio in condominio sia impossibile il superamento delle barriere architettoniche rispettando le distanze legali prescritte dagli artt. 873 e 907 c.c., la realizzazione di una simile opera potrà violare il limite di tre metri da aperture, vedute o altre costruzioni nel condominio

Avv. Renato D'Isa





ma l'innovazione deve attuarsi in modo da non danneggiare sensibilmente i singoli condomini¹⁴⁰.

– alle ristrutturazioni e alle ricostruzioni non comportanti nuova costruzione quando le componenti dell'edificio, per evento naturale o per fatto umano, siano venute meno e l'intervento successivo non abbia comportato alcuna variazione rispetto alle dimensioni originarie dell'edificio, con particolare riferimento alla volumetria, alla superficie di ingombro occupata e all'altezza.

¹⁴⁰ Trib. Roma, Sez. V, sentenza 21 ottobre 2009

Avv. Renato D'Isa



G) Le distanze legali ed il condominio

Ottima disamina della fattispecie ci viene offerta dalla Corte territoriale Partenopea con una sentenza dell'08 settembre 2010, n. 2972 a mente della quale le norme dettate in materia di distanze legali, seppur fondamentalmente dirette alla regolamentazione di proprietà autonome e contigue, devono intendersi applicabili anche in relazione ad un edificio condominiale, pur dovendosi all'uopo necessariamente distinguere tra opere eseguite sulle parti comuni, e sempre che si tratti di uso normale di queste ultime, e rapporti tra unità individuali inserite nello stabile condominiale.

Nel primo caso vige, invero, il principio della non operatività della normativa sulle distanze legali, la quale potrà trovare applicazione solo se ed in quanto sia possibile attuare il disposto ex art. 1102 c.c., diversamente da quanto accade in relazione ai rapporti tra le singole proprietà esclusive dei vari condomini, laddove la disciplina richiamata, seppur in modo non assoluto, deve intendersi applicabile. In ipotesi siffatte, invero, detta disciplina trova un limite di operatività allorché la struttura dell'edificio e le caratteristiche concrete dello stato dei luoghi impediscano il suo rispetto e le opere che con essa contrastino rispondano ad una esigenza essenziale di utilizzazione dell'immobile da parte del condomino.

Ciò posto, pare necessario rilevare, altresì, che il delineato sistema riflettente la osservanza delle distanze legali in ambito condominiale è destinato a valere sia nelle ipotesi in cui sia invocata la tutela petitoria sia in quelle in cui, come nella specie, sia invocata tutela possessoria, mediante l'esperimento di un'azione di manutenzione (giustificata dal

Le norme dettate in materia di distanze legali, seppur fondamentalmente dirette alla regolamentazione di proprietà autonome e contigue, devono intendersi applicabili anche in relazione ad un edificio condominiale, pur dovendosi all'uopo necessariamente distinguere tra opere eseguite sulle parti comuni, e sempre che si tratti di uso normale di queste ultime, e rapporti tra unità individuali inserite nello stabile condominiale

Avv. Renato D'Isa



pregiudizio derivante dall'intervenuto ampliamento, sia in altezza che in larghezza, di 20 cm di un manufatto che, in luogo panoramico, limitava di fatto la veduta esercitata da una finestra).

Per la S.C.¹⁴¹, in tema, le norme sulle distanze legali, le quali sono fondamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra i condomini di un edificio condominiale quando siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (art. 1102 c. c.), cioè quando l'applicazione di quest'ultime non sia in contrasto con le prime ; nell'ipotesi di contrasto prevalgono le norme sulle cose comuni con la conseguente inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che nel condominio degli edifici e nei rapporti fra singolo condomino e condominio, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime.

Altra sentenza¹⁴², meno recente, ma in maniera più esplicita ha affermato che le norme sulle distanze delle costruzioni dalle vedute si osservano anche nei rapporti tra condomini di un edificio in quanto l'articolo 1102 del Cc non deroga al disposto dell'articolo 907 del Cc; il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta a piombo fino alla base dell'edificio e di opporsi, conseguentemente, a ogni costruzione degli altri condomini che direttamente o indirettamente pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possa rilevare la lieve entità del pregiudizio arrecato.

Ultima pronuncia della S.C.¹⁴³, invece, nuovamente ha riaffermato che le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare

¹⁴¹ Corte di Cassazione, Sezione II civile, sentenza 05 giugno 2003, n. 8978

¹⁴² Corte di Cassazione, Sezione II civile, sentenza 23 maggio 2002, n. 7530

¹⁴³ Corte di Cassazione, sentenza del 27 febbraio 2014, n. 4741, per la lettura integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 27 febbraio 2014, n. 4741](#)

Avv. Renato D'Isa





relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in rapporto di subordinazione rispetto alla prima.

Pertanto, ove il giudice constati il rispetto dei limiti di cui all'art. 1102 c.c., deve ritenersi legittima l'opera realizzata anche senza il rispetto delle norme dettate per regolare i rapporti tra proprietà contigue, sempre che venga rispettata la struttura dell'edificio condominiale.

Avv. Renato D'Isa



H) La tutela e questioni processuali

Il proprietario ha diritto – qualora venga realizzata una costruzione compresa fra le opere per le quali devono essere rispettati i *distacchi* dal confine – **alla riduzione in pristino ex art. 872 c.c.** (di natura reale, qualificabile come "*negatoria servitutis*") ed al risarcimento del danno (di natura obbligatoria)

Il proprietario ha diritto – qualora venga realizzata una costruzione compresa fra le opere per le quali devono essere rispettati i *distacchi* dal confine – alla **riduzione in pristino ex art. 872 c.c. (di natura reale, qualificabile come "*negatoria servitutis*"¹⁴⁴) ed al risarcimento del danno (di natura obbligatoria).**

Unico legittimato a proporre domanda di riduzione in pristino a seguito di violazione delle distanze legali è **il proprietario dell'immobile** rispetto al quale la distanza della costruzione eseguita sul fondo finitimo sia inferiore a quella legale¹⁴⁵.

L'art. 872 c.c., concede al proprietario del fondo vicino, che dalla violazione della disciplina lamenti un danno, oltre all'azione risarcitoria aquiliana di natura obbligatoria, quella ripristinatoria di natura reale.

Secondo la Suprema Corte, le violazioni delle distanze legali tra costruzioni – al pari di qualsiasi atto del vicino idoneo a determinare situazioni di fatto corrispondenti all'esercizio di una **servitù** – sono denunciabili ex art. 1170 c.c. con l'azione di manutenzione nel possesso (come avremo modo di analizzare successivamente), costituendo attentati alla libertà del fondo di fatto gravato, e, pertanto, turbative nell'esercizio del relativo possesso (fattispecie in tema di creazione di affacci e vedute in parte inesistenti, in parte preesistenti ma accresciute)¹⁴⁶.

¹⁴⁴ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 18 settembre 2006, n. 20126

¹⁴⁵ Corte di Cassazione, sentenza 16 settembre 2005, n. 18341. Principio affermato in relazione a domanda di ripristino della stato dei luoghi e di risarcimento danni avanzata dalla Ferrovia Locale Brunico – Campo Tures s.n.c. nei confronti del Comune di Campo Tures e della Provincia di Bolzano a seguito della asserita decadenza di decreti di espropriazione per pubblica utilità

¹⁴⁶ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 29 novembre 2004, n. 22414

Avv. Renato D'Isa



Inoltre, per Tribunale Salernitano **le due azioni non sono automaticamente complementari ma** a norma dell'art. 872 c.c., colui che ha subito un danno per effetto della violazione delle leggi speciali e dei regolamenti comunali in materia di edilizia ha diritto al relativo risarcimento, mentre solo la violazione delle disposizioni contenute negli artt. 873 c.c. e ss., in materia di distanze, ovvero delle prescrizioni dei regolamenti comunali integrative delle predette disposizioni, attribuisce al privato la facoltà di chiedere la riduzione in pristino¹⁴⁷.

Ma qualora sia stata realizzata una costruzione a distanza inferiore rispetto a quella stabilita dall'art. 873 c.c. o da una norma regolamentare integrativa, il proprietario del fondo finitimo che abbia optato, a norma degli artt. 875 e 877, comma secondo, c.c., per la fabbricazione in appoggio o in aderenza alla costruzione già realizzata dal confinante, **non può chiedere alcuna delle forme di tutela previste dall'art. 872 c.c.**, atteso che sono incompatibili con la scelta effettuata non solo l'azione diretta alla riduzione in pristino ma anche quella risarcitoria, restandone il relativo fondamento interamente assorbito dall'ampliamento dell'originaria capacità edificatoria del fondo¹⁴⁸.

L'azione per ottenere il rispetto delle distanze legali non si estingue per il decorso del tempo, essendo imprescrittibile, salvo gli

¹⁴⁷ Trib. Salerno, Sez. II, 15 luglio 2008 – Trib. Salerno, Sez. II, 1 aprile 2008.

¹⁴⁸ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 07 aprile 2010, n. 8273

Avv. Renato D'Isa



Trascrizione della domanda

ai sensi sia dell'art. 2653 n.1 c.c., che, essendo suscettibile di interpretazione estensiva, è applicabile anche alle domande dirette all'accertamento negativo dell'esistenza di diritti reali di godimento, sia del successivo n.5, che dichiara trascrivibili le domande che interrompono il corso dell'usucapione su beni immobili

effetti dell'eventuale usucapione¹⁴⁹, la quale dà luogo all'acquisto del diritto a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale¹⁵⁰.

Tale domanda diretta a denunciare la violazione della distanza legale da parte del proprietario del fondo vicino e ad ottenere l'arretramento della sua costruzione, tendendo a salvaguardare il diritto di proprietà dell'attore dalla costituzione di una servitù di contenuto contrario al limite violato e ad impedirne tanto l'esercizio attuale, quanto il suo acquisto per usucapione, avendo natura di " *actio negatoria servitutis* " – come già ampiamente detto – essa, pertanto, **è soggetta a trascrizione** ai sensi sia dell'art. 2653 n.1 c.c., che, essendo suscettibile di interpretazione estensiva, è applicabile anche alle domande dirette all'accertamento negativo dell'esistenza di diritti reali di godimento, sia del successivo n.5, che dichiara trascrivibili le domande che interrompono il corso dell'usucapione su beni immobili¹⁵¹.

Orbene secondo la Suprema Corte in materia di violazione delle distanze tra costruzioni previste dal codice civile e dalle norme integrative

¹⁴⁹ Per un maggior approfondimento sulle azioni possessorie aprire il seguente link <http://renatodisa.com/2013/02/18/il-possesso-lusucapione-e-le-azioni-a-tutela-del-possesso/>



¹⁵⁰ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 07 settembre 2009, n. 19289

¹⁵¹ Corte di Cassazione, Sez. Unite, sentenza del 12 giugno 2006, n. 13523

Avv. Renato D'Isa



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 probatoria¹⁵².

Tale principio è stato confermato dalla Suprema Corte¹⁵³ con sentenza del maggio 2011, secondo la quale in tema 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; ed il danno che egli subisce (danno conseguenza e non danno evento), essendo l'effetto certo ed indiscutibile dell'abusiva imposizione di una servitù nel proprio fondo, e quindi della limitazione del relativo godimento che si traduce in una diminuzione temporanea del valore della proprietà medesima, deve ritenersi sussistente senza necessità di una specifica attività probatoria.

Anche se per Giurisprudenza precedente, nel caso, invece, di violazioni di norme speciali di edilizia non integrative della disciplina del codice, mancando un asservimento di fatto del fondo contiguo, il proprietario di questo è tenuto a fornire una prova precisa del danno, sia in ordine alla sua potenziale esistenza che alla sua entità obiettiva, in termini di amenità, comodità, tranquillità ed altro¹⁵⁴.

¹⁵² Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 07 maggio 2010, n. 11196

¹⁵³ Per la consultazione integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del del 24 maggio 2011 n. 11382](#)

¹⁵⁴ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 11 febbraio 2008, n. 3199 – Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 27 marzo 2008, n. 7972

Avv. Renato D'Isa



É stato sottolineato, poi, con ultimo intervento¹⁵⁵ che l'art. 2058, secondo comma, c.c., il quale prevede la possibilità di ordinare il risarcimento del danno per equivalente anziché la reintegrazione in forma specifica, in caso di eccessiva onerosità di quest'ultima, non trova applicazione nelle azioni intese a far valere un diritto reale la cui tutela esige la rimozione del fatto lesivo, come quella diretta ad ottenere la riduzione in pristino per violazione delle norme sulle distanze, atteso il carattere assoluto del diritto leso.

Sotto un profilo processuale e di onere della prova, nella fattispecie in cui il convenuto, contro il quale sia stato domandato il ripristino della distanza legale tra le costruzioni, opponga di aver eseguito la propria costruzione prima dell'entrata in vigore della norma di cui l'attore lamenta la violazione, tale deduzione non configura un'eccezione in senso proprio, ma si risolve nella mera negazione della sussistenza di una condizione dell'azione "ex adverso" proposta; conseguentemente – secondo i principi regolanti la ripartizione dell'onere probatorio – la sussistenza di tale condizione, e cioè l'illegittimità dell'opera in relazione alle norme vigenti al tempo della sua esecuzione, deve essere dimostrata dall'attore¹⁵⁶.

Mentre per il principio "iura novit curia" il giudice deve identificare la norma – generale o speciale – applicabile nel caso di costruzione di cui una parte chiede la demolizione per mancato rispetto della disciplina sulle distanze. Non vi è, quindi, violazione dell'art. 112 c.p.c. se il giudice, interpretata la domanda, dispone l'abbattimento di detta costruzione perché realizzata in violazione delle norme previste dalla normativa

¹⁵⁵ Corte di Cassazione, sentenza del 16 luglio 2015, n. 14916, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 16 luglio 2015, n. 14916](#) cfr. Corte di Cassazione, sentenza n.11744 del 2003; Corte di Cassazione, sentenza n.2398 del 2009; Corte di Cassazione, sentenza n.2359 del 2012

¹⁵⁶ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 24 giugno 2009, n. 14782

Avv. Renato D'Isa



urbanistica e dalla legge sismica, integrativa degli artt. 872 e 873 c.c. pur se non tempestivamente invocata dalla parte attrice¹⁵⁷.

Principio recepito da una sentenza della Suprema Corte, la quale ha avuto modo di stabilire che le norme dei regolamenti comunali edilizi e i piani regolatori sono, per effetto del richiamo contenuto negli artt. 872, 873 c.c., integrative delle norme del codice civile in materia di distanze tra costruzioni, a tal uopo il giudice deve applicare le richiamate norme locali indipendentemente da ogni attività assertiva o probatoria delle parti, acquisendone conoscenza attraverso la sua scienza personale, la collaborazione delle parti o la richiesta di informazioni ai comuni¹⁵⁸.

Poi, sempre secondo la Cassazione all'interno di un giudizio riguardante le costruzioni su fondi finitimi, in cui l'attore abbia chiesto la condanna del proprietario frontista alla demolizione del fabbricato costruito in violazione delle distanze legali, **non costituisce domanda nuova in appello** il rilievo relativo all'illegittimità dell'adozione di un regolamento comunale contrastante con il d.m. pro tempore vigente (nella specie, il d.m. 2 aprile 1968, n. 1444) in quanto il giudice adito, nell'ambito della sua verifica delle norme applicabili, è tenuto a rilevare l'illegittimità dell'adozione da parte dell'amministrazione comunale di un regolamento edilizio contrastante con le norme vigenti e ad applicare, in sostituzione delle disposizioni illegittime, le norme violate, in quanto divenute automaticamente parte integrante del successivo strumento urbanistico locale¹⁵⁹. Invece, sempre in riferimento al principio di necessaria corrispondenza tra chiesto e pronunciato – pur dovendosi

¹⁵⁷ App. Roma, Sez. IV, 14 ottobre 2009

¹⁵⁸ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 29 luglio 2009, n. 17692 – Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 02 febbraio 2009, n. 2563

¹⁵⁹ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 03 marzo 2008, n. 5741 – Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 30 marzo 2006, n. 7563 – Corte di Cassazione, sezione II, sentenza 19 novembre 2004, n. 21899

Avv. Renato D'Isa



affermare che al giudice spetta il potere di dare qualificazione giuridica alle eccezioni proposte – tuttavia tale potere trova un limite in relazione agli effetti giuridici che la parte vuole conseguire deducendo un certo fatto, nel senso che la prospettazione di parte vincola il giudice a trarre dai fatti esposti l'effetto giuridico domandato¹⁶⁰.

Andando adesso ad analizzare la posizione processuale del soggetto passivo e la giusta proposizione della domanda di demolizione di corpi di fabbrica abusivamente costruiti su un immobile appartenente a più comproprietari, l'azione di natura reale volta all'eliminazione fisica dell'abuso deve essere proposta necessariamente nei confronti del proprietario della costruzione illegittima anche se materialmente realizzata da altri, potendo egli soltanto essere destinatario dell'ordine di demolizione che il ripristino delle distanze legali tende ad attuare¹⁶¹.

Principio ripreso dalla Giurisprudenza di legittimità secondo cui **riguardo al soggetto passivo** l'azione finalizzata al rispetto delle distanze tra costruzioni costituisce un'azione reale, che **deve essere necessariamente proposta nei confronti del proprietario della costruzione illegittima**, potendo solo costui essere il destinatario dell'eventuale ordine di demolizione che la citata azione tende ad ottenere¹⁶².

La posizione processuale del soggetto passivo e la giusta proposizione della domanda di demolizione di corpi di fabbrica abusivamente costruiti su un immobile appartenente a più comproprietari

¹⁶⁰ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 12 ottobre 2007, n. 21484. Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito la quale – in relazione ad una domanda di arretramento di una costruzione fino al limite delle distanze legali – , avendo il convenuto eccepito che la costruzione era stata legittimamente eretta molto tempo prima, aveva qualificato tale eccezione come usucapione dello "ius aedificandi" a distanza inferiore da quella legale; la S.C. ha rilevato che una simile eccezione è da qualificare come eccezione in senso stretto, la cui rilevanza d'ufficio è sottratta al giudice

¹⁶¹ Trib. Salerno, Sez. II, 13 febbraio 2009

¹⁶² Corte di Cassazione, sentenza n.2722 del 6 marzo 1993; Corte di Cassazione, sentenza n.5520 del 5 giugno 1998

Avv. Renato D'Isa



Tale domanda, inoltre, deve essere proposta nei confronti di tutti i comproprietari¹⁶³ stessi, **in qualità di litisconsorti necessari**, trattandosi di azione reale, che prescinde, perciò, dall'individuazione dell'autore materiale dei lamentati abusi edilizi; ne consegue che l'eventuale violazione del contraddittorio è deducibile e dichiarabile anche per la prima volta in sede di legittimità, se risultante dagli atti e non preclusa dal giudicato sulla questione¹⁶⁴.

Ovvero, secondo altra sentenza della Suprema Corte, mentre, in tema d'azioni a tutela delle distanze legali, sono contraddittori necessari tutti i comproprietari pro indiviso dell'immobile confinante, quando ne sia chiesta la demolizione o il ripristino, essendo altrimenti la sentenza *"inutiliter data"*, l'azione diretta al risarcimento del danno patrimoniale per equivalente derivato da un fatto illecito (nella specie danni ad un muro per deflusso delle acque meteoriche da un solaio confinante), avendo natura personale, può essere proposta nei confronti dell'autore (esecutore materiale) dell'illecito aquiliano¹⁶⁵.

Sentenza ripresa da altra pronuncia della medesima Corte¹⁶⁶ secondo la quale, appunto, la domanda diretta alla rimozione delle opere abusive realizzate nel cortile condominiale e la relativa domanda

¹⁶³ Per una maggior approfondimento sulla comunione aprire il seguente link

<http://renatodisa.com/2011/08/23/la-comunione/>

¹⁶⁴ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 26 aprile 2010, n. 9902. Nella specie, sulla scorta dell'enunciato principio, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza impugnata, relativa ad una domanda di demolizione di opere di copertura di un terrazzo e conseguente sopraelevazione per trasformazione di una soffitta in appartamento, siccome emessa in difetto dell'estensione del contraddittorio nei confronti del coniuge dell'originario convenuto, poi ricorrente, pacificamente risultante dagli atti comproprietario dell'immobile sul quale erano state realizzate le attività illegittime

¹⁶⁵ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 15 marzo 2005, n. 5545

¹⁶⁶ Corte di Cassazione, II sezione, sentenza 16 marzo 2011 n. 6177, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, II sezione, sentenza 16 marzo 2011 n. 6177](#)

Avv. Renato D'Isa



risarcitoria, devono essere proposte nei confronti dei singoli condomini trattandosi di "azioni reali" aventi ad oggetto diritti dei singoli condomini.

Inoltre, si continua a leggere nella sentenza della II sezione, *l'azione diretta non al semplice accertamento dell'esistenza o inesistenza dell'altrui diritto, ma al mutamento di uno stato di fatto mediante la demolizione di manufatti o costruzioni, dà luogo ad un'ipotesi di litisconsorzio necessario tra i proprietari dei beni interessati perché altrimenti la sentenza – che non potrebbe essere eseguita contro i proprietari non partecipi al giudizio – sarebbe inutiliter data.*

Ai fini della legittimazione processuale in ordine all'azione di riduzione in pristino conseguente all'esecuzione, su immobile concesso in **usufrutto**, di opere edilizie illegittime, perché realizzate in violazione delle distanze legali, spetta **al nudo proprietario**¹⁶⁷, potendosi riconoscere all'usufruttuario il solo interesse a spiegare nel giudizio intervento volontario "ad adiuvandum", ai sensi dell'art. 105, secondo comma, c.p.c., volto a sostenere le ragioni del nudo proprietario alla conservazione del suo immobile, anche quando le opere realizzate a distanza illegittima abbiano riguardato sopravvenute accessioni sulle quali si sia esteso il godimento spettante all'usufruttuario in conformità dell'art. 983 c.c.¹⁶⁸

Sul punto è intervenuta di recente la Cassazione¹⁶⁹ la quale ha affermato in forza dell'autonomia dell'**usufrutto** rispetto alla nuda proprietà, l'eventuale giudicato di condanna del nudo proprietario alla demolizione di opere eseguite in violazione del diritto dell'attore in

Ai fini della legittimazione processuale in ordine all'azione di riduzione in pristino conseguente all'esecuzione, su **immobile concesso in usufrutto**

¹⁶⁷ una maggiore disamina dell'istituto aprire il seguente collegamento **Usufrutto**

¹⁶⁸ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 11 marzo 2010, n. 5900

¹⁶⁹ Corte di Cassazione, sentenza del 23 giugno 2015, n. 12948, per la lettura del testo integrale aprire il seguente link **Corte di Cassazione, sentenza del 23 giugno 2015, n. 12948**

Avv. Renato D'Isa



negatoria servitutis, non spiega alcun effetto riflesso sulla posizione dell'usufruttuario che sia rimasto estraneo alla lite. Ne legittima, semmai, l'intervento adesivo autonomo o litisconsortile, e non quello ad adiuvandum.

Si legge nella sentenza in commento che in passato la giurisprudenza di questa Corte aveva ritenuto, in tema di *negatoria servitutis* qualificata ai sensi del cpv. dell'articolo 949 c.c., che la domanda diretta alla rimozione di opere eseguite a distanza inferiore a quella legale dovesse essere necessariamente proposta nei confronti del nudo proprietario, oltre che dell'usufruttuario, del fondo sul quale le opere sono state realizzate, in quanto la sentenza emessa nei confronti soltanto del secondo sarebbe *inutiliter data*, in quanto non eseguibile in danno del proprietario¹⁷⁰. Ciò in quanto la richiesta cessazione della turbativa o della molestia inerente all'esercizio di una determinata servitù richiede, inscindibilmente, il preliminare accertamento negativo di tale vantato diritto; e pertanto se tale domanda è spiegata nei confronti dell'autore della turbativa o della molestia che non sia il proprietario del preteso fondo dominante, il giudizio deve essere necessariamente integrato nei confronti del predetto proprietario¹⁷¹.

Tale orientamento, che comporta in tema di *actio negatoria servitutis* un litisconsorzio necessario tra usufruttuario e nudo proprietario, agli inizi di questo decennio ha subito una variazione nell'ipotesi di azione proposta contro il solo nudo proprietario, a seguito di Cass. n. 5900/10. Quest'ultima ha osservato che l'usufrutto vale soltanto a giustificare un eventuale intervento volontario ad adiuvandum

¹⁷⁰ Corte di Cassazione, sentenza nn. 7541/02, 35/00, 5887/82 e 959/81; contra, però, n. 3441/74, con riferimento ad un'azione diretta alla costituzione di servitù coattiva esercitata nei confronti del solo nudo proprietario

¹⁷¹ Corte di Cassazione, sentenza n.1185/73

Avv. Renato D'Isa



ex articolo 105 c.p.c., comma 2, da parte dell'usufruttuario, in considerazione dell'interesse di lui a sostenere le ragioni del nudo proprietario alla conservazione dell'immobile, così come incrementato dalle opere oggetto di domanda di demolizione, opere sulle quali il godimento dell'usufruttuario si espande ai sensi dell'articolo 983 c.c., comma 1.

Siffatta situazione soggettiva, non può tuttavia legittimare passivamente l'usufruttuario rispetto alle pretese restitutorie, da far valere nei confronti del proprietario, anche nei casi in cui l'opera sia stata realizzata da altri soggetti, tenuti a risponderne solo a titolo risarcitorio¹⁷². Non avendo, infatti, la facoltà di disporre del bene, l'usufruttuario non può essere considerato responsabile dell'intervento additivo, né della mancata eliminazione delle opere relative, ove illegittime, a meno che non abbia in qualche modo concorso, quale autore o coautore materiale (tale l'ipotesi considerata in Cass. n. 35/00), alla relativa realizzazione, nel qual caso egli deve risponderne solo sul piano risarcitorio, alla stregua di qualsiasi corresponsabile dell'illecito.

Quest'ultimo orientamento si è poi consolidato grazie ad altre due pronunce, nn. 8008/11 e 21341/11 (quest'ultima non massimata), sicché, allo stato, il parziale contrasto con l'indirizzo precedente non pare sincrono e tale, dunque, da doverne investire le S.U.

L'orientamento espresso da Cass. n. 5900/10 è stato – con la pronuncia del 2015 – sostanzialmente confermato, salvo una necessaria (e diversa) puntualizzazione sulla natura della posizione dell'usufruttuario.

L'articolo 1012 c.c., comma 1, prevede – esclusivamente a tutela del nudo proprietario – che se durante l'usufrutto un terzo commette

¹⁷² v. Corte di Cassazione, sentenze 2968/01, 5520/98, 13072/95 e 2722/93, citate da Corte di Cassazione, sentenza n.5900/10

Avv. Renato D'Isa



usurpazione sul fondo o altrimenti offende le ragioni del proprietario, l'usufruttuario é tenuto a fargliene denuncia e, omettendola, é responsabile dei danni che eventualmente siano derivati al proprietario. Il comma II di detto articolo, invece, inverte la prospettiva e legittima attivamente l'usufruttuario alle azioni confessorie o negatorie, imponendogli tuttavia di chiamare in causa il proprietario.

Quest'ultima disposizione costituisce una logica conseguenza del carattere essenzialmente autonomo dell'usufrutto rispetto alla nuda proprietà, nel senso che il primo non dipende dalla seconda, l'uno e l'altra essendo distinti diritti reali che confluiscono sulla medesima res.

Significativamente, invece, nell'ipotesi del contratto di locazione, da cui deriva il diritto del conduttore, l'omologo articolo 1586 c.c., comma II, dettato in tema di pretese di terzi sulla cosa locata, pone una regola inversa, ossia l'assunzione della lite da parte del locatore e l'estromissione del conduttore, salvo questi abbia interesse a rimanere nel giudizio.

Autonomo l'usufrutto rispetto alla nuda proprietà, é di necessità logica affermare che l'eventuale giudicato di condanna del nudo proprietario alla demolizione di opere eseguite in violazione del diritto dell'attore in *negatoria servitutis*, non spiega alcun effetto riflesso sulla posizione dell'usufruttuario che sia rimasto estraneo alla lite. E dunque ne legittima, semmai, l'intervento adesivo autonomo o litisconsortile, e non quello ad adiuvandum.

A conclusioni del tutto identiche si perviene procedendo dai principi elaborati sul litisconsorzio necessario, il quale fuori dei casi espressamente previsti dalla legge, ricorre solo quando, per la particolare natura o configurazione del rapporto giuridico dedotto in giudizio e per la situazione

Avv. Renato D'Isa



strutturalmente comune a una pluralità di soggetti, la decisione non può conseguire il proprio scopo se non é resa nei confronti di tutti loro¹⁷³.

La sentenza in commento conclude che – nel caso di azione negatoria, la sentenza d'accoglimento della domanda proposta contro il solo nudo proprietario e di condanna di quest'ultimo alla rimozione delle opere illegittimamente realizzate, non é, ove resa contro il solo nudo proprietario e non anche contro l'usufruttuario, inutiliter data.

Essa é eseguibile nei confronti del primo (o dei suoi eredi o aventi causa: articolo 2909 c.c.) una volta che, estintosi l'usufrutto, la nuda proprietà si consolidi divenendo piena.

A ben vedere, é solo per mere ragioni d'opportunità – come tali inidonee a fondare in materia un'affermazione avente validità teoretica – che la precedente giurisprudenza di questa Corte, per evitare una pronuncia di condanna ineseguibile ad tempus, aveva ritenuto necessario il litisconsorzio tra il nudo proprietario e l'usufruttuario. Ma si tratta, appunto, di un commodum, cioè di una situazione non necessaria che al più legittimerebbe (oltre all'intervento volontario, anche) la chiamata in causa *iussu iudicis* dell'usufruttuario, ai sensi dell'articolo 107 c.p.c.

Né varrebbe dedurre l'inconveniente della possibile prescrizione dell'actio indicati, in attesa dell'estinzione dell'usufrutto, atteso che inopponibilità e ineseguibilità della sentenza nei confronti dell'usufruttuario equivalgono a impedimenti di diritto ai sensi dell'articolo 2935 c.c.

¹⁷³ cfr. *ex pluribus*, Corte di Cassazione, sentenza nn. 6381/08, 4890/06, 4714/04, 3023/04 e 11612/97

Avv. Renato D'Isa



Mentre, come già visto, l'azione per denunciare la violazione da parte del vicino delle distanze nelle costruzioni che abbia natura di "negatoria servitutis", essendo diretta a far valere l'inesistenza di "iura in re" a carico della proprietà suscettibili di dar luogo ad una servitù, per il suo esercizio è legittimato, a norma dell'art. 1012, secondo comma, c.c., anche il titolare del diritto di usufrutto sul fondo¹⁷⁴.

Importante per la legittimazione della domanda è la prospicienza del fabbricato (come già analizzato); infatti legittimato a proporre la domanda di riduzione in pristino è soltanto il proprietario di una preesistente e fronteggiante fabbrica, rispetto alla quale la nuova costruzione venga a trovarsi a distanza inferiore a quella legale, e non anche quello di altre fabbriche non frontistanti, quantunque comprese nello stesso edificio o nella stessa zona, salvo restando il suo diritto al risarcimento del danno in caso di dimostrazione di un concreto pregiudizio economico per la diminuzione di aria, luce, panoramicità dell'edificio¹⁷⁵.

Per quanto riguarda, infine, gli aspetti penali delle costruzioni abusive, il proprietario confinante è legittimato a costituirsi parte civile nei procedimenti penali aventi ad oggetto abusi edilizi non soltanto quando siano violate le norme civilistiche che stabiliscono le distanze nelle costruzioni (art. 873 c.c.), ma anche nel caso di inosservanza delle regole da osservarsi nelle costruzioni (art. 871 c.c.), indipendentemente dalle distanze. (Fattispecie di mutamento di destinazione d'uso di un piano seminterrato da garage e cantina in miniappartamento)¹⁷⁶.

Gli aspetti penali

il proprietario confinante è legittimato a costituirsi parte civile nei procedimenti penali aventi ad oggetto abusi edilizi non soltanto quando siano violate le norme civilistiche che stabiliscono le distanze nelle costruzioni (art. 873 c.c.), ma anche nel caso di inosservanza delle regole da osservarsi nelle costruzioni (art. 871 c.c.)

¹⁷⁴ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 21 ottobre 2009, n. 22348

¹⁷⁵ Trib. Salerno, Sez. II, 09 marzo 2010

¹⁷⁶ Corte di Cassazione, sentenza pen., Sez. III, 21 ottobre 2009, n. 45295

Avv. Renato D'Isa



I) Lo Jus superveniens

Infine, è opportuna una brevissima trattazione dello *jus superveniens*.

Orbene in materia di violazione delle norme dettate per il rispetto delle distanze legali, lo "*Jus superveniens*" **che contenga prescrizioni più restrittive**, non incontra la limitazione dei diritti quesiti e non trova applicazione per le costruzioni che al momento della sua entrata in vigore possono considerarsi già sorte per l'attuale realizzazione delle strutture organiche, che costituiscono il punto di riferimento per la misurazione delle distanze legali.¹⁷⁷ Pertanto, in caso di successione nel tempo di norme edilizie, la nuova disciplina, se meno restrittiva, è applicabile anche alle costruzioni realizzate prima della sua entrata in vigore, con l'unico limite dell'eventuale giudicato formatosi nella controversia sulla legittimità della costruzione stessa, onde la illegittimità dell'eventuale ordine di demolizione degli edifici originariamente illeciti alla stregua delle precedenti norme, nei limiti in cui siano consentiti dalla normativa sopravvenuta¹⁷⁸.

Da ultimo, una sentenza della Cassazione¹⁷⁹ già citata in tema di prevenzione, ha riaffermato il seguente principio: *nel caso di successione nel tempo di norme edilizie, se le norme successive siano più restrittive, la nuova disciplina non è applicabile alle costruzioni che al momento della sua entrata in vigore possano considerarsi già sorte.*

¹⁷⁷ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 24 giugno 2008, n. 17160. Nella specie, la Corte ha cassato con rinvio la sentenza del giudice di merito che aveva fatto riferimento a normative relative a due diversi strumenti urbanistici succedutisi nel tempo per la misurazione dell'altezza degli edifici e il calcolo delle distanze

¹⁷⁸ Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 02 marzo 2007, n. 4980

¹⁷⁹ Corte di Cassazione, sentenza del 15 settembre 2014, n. 19408, per la lettura integrale aprire il seguente link [Corte di Cassazione, sentenza del 15 settembre 2014, n. 19408](#)

Avv. Renato D'Isa

