



“Il Terzo Piano Casa della Regione Veneto”
Giovedì 12 Dicembre 2013

Arch. Federico Pugina

DISTANZE

Legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 come modificata dalla L.R. 8 luglio 2011, n. 13 "Piano Casa", con particolare riferimento al tema delle distanze tra fabbricati..

Il c.8 dell'art.9 della L.R. 14/09 come modificata dalla L.R. 13/011 dispone: "8. Sono fatte salve le disposizioni in materia di distanze previste dalla normativa statale vigente."

Tale disposizione attiene tutte le distanze previste dalla normativa statale, perciò non solo distacchi tra fabbricati ma ogni altra distanza prevista in norme specifiche derivanti da fonti normative specifiche (Codice della Strada, Regolamento di Polizia idraulica ecc.).

Con riguardo al distacco tra fabbricati la fonte primaria è il Codice Civile negli artt. che vanno dal 873 al 903.

L'art. 873 c.c. dispone: "**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**". La previsione nell'art. 873 del Codice civile di una distanza nelle costruzioni non minore di tre metri o di altra maggiore stabilita nei regolamenti comunali integrativi della norma del codice civile, ha lo scopo di evitare che tra le costruzioni si creino intercapedini ant igieniche, dannose e pericolose per le parti interessate, con riflessi sull'interesse della generalità degli abitanti della zona. Resta inteso che la costruzione in aderenza è sempre ammessa.

Nel caso del Piano Casa non operano le distanze integrative stabilite dalla pianificazione urbanistica comunale

La distanza tra pareti degli edifici non è mai derogabile con atti tra privati.

La seconda fonte normativa integrativa del C.C. è il DM 1444/68

DM 1444/68 art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati

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 m 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. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come 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 planovolumetriche.

la disciplina applicativa dell'Art.9 del DM 1444/68, non ha specifici riferimenti normativi né statali, né regionali sulla modalità di misurazione dei distacchi. La stessa viene perciò applicata sulla base della relativa giurisprudenza in continua evoluzione. In particolare sono ormai ben consolidati e condivisi alcuni concetti richiamati nelle più note sentenze del Consiglio di Stato IV Sezione n.6909/2005,7731/2010 e della Cassazione Civile Sez.II n.4715/2001, 5741/2008.

Cassazione civile, sez. II 03/03/2008 n. 5741 del 3 marzo 2008

Costituisce orientamento consolidato di questa Corte che la distanza minima di dieci metri, stabilita dal D.M. n. 1444 del 1968, art. 9, n. 2, traente la sua efficacia precettiva inderogabile dalla Legge Urbanistica n. 1150 del 1942, art.41 - quinquies, (come modificato dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 17 cd. Legge Ponte), deve osservarsi in modo assoluto, essendo ratio della norma non la tutela della riservatezza, bensì quella della salubrità e della sicurezza, ed indipendentemente, quindi, sia dall'altezza degli edifici antistanti che dall'andamento parallelo delle pareti, purchè sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate medesime porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento (cfr.: cass. civ., sez. 2, sent. 30 marzo 2001, n. 4715), e dalla possibilità che dalle finestre dell'una sia possibile la veduta sull'altra (cfr.: cass. civ., sez. 2, sent. 12 novembre 1998, n.11404).

In relazione alla sopraelevazione al di fuori della sagoma esistente si rammenta che la stessa è a tutti gli effetti nuova costruzione

Nel caso della sopraelevazione si richiama il principio di "prevenzione"

"...in materia di distanze nelle costruzioni su fondi finitimi, il principio della prevenzione dà luogo, a favore del preveniente, a tre scelte alternative, alle quali si deve attenere anche in caso di sopraelevazione, in quanto lo sviluppo in altezza dell'immobile resta condizionato dalla scelta iniziale:

quella di costruire sul confine; quella di rispettare il distacco previsto dal Codice civile; quella, infine, di distaccarsi dal confine per meno della metà della distanza prescritta per le costruzioni su fondi finitimi; pertanto, il preveniente che abbia costruito sul confine non può pretendere dal vicino l'osservanza delle distanze per il fatto che, in sede di sopraelevazione, abbia arretrato la nuova costruzione..." (Cassazione civile, sez. II, 13 agosto 1980, n. 4937).

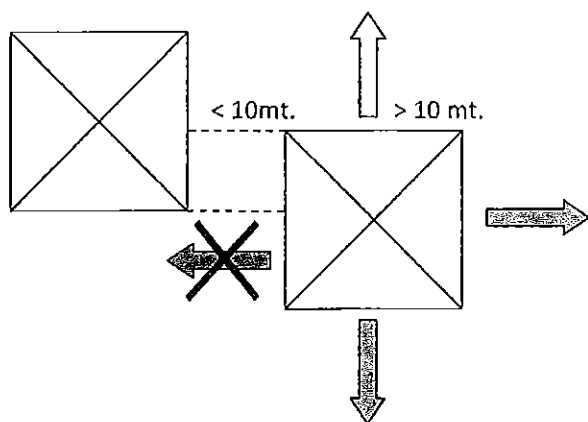
Pertanto se la parete in sopraelevazione non fronteggia quella dell'edificio confinante, si dovrà tener conto solo quanto sopra indicato. In caso di sopraelevazioni confinanti con fondi inedificati si dovrà tenere una distanza pari alla metà di quella prescritta dal C.C. (1,50 mt.) (Cass. n. 5364/1997; Cass.,n.10600/ 1999; Cass., n. 13963/ 2000; Cass. Sez. Un.1 agosto 2002 n. 11489).

Le considerazioni sopra esposte possono essere così riassunte:

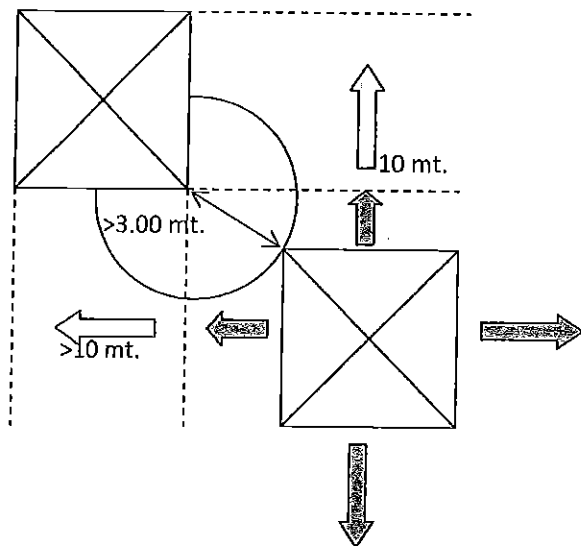
1. il distacco del codice civile deve sempre essere rispettato. La sua misurazione a terra è radiale e indipendente dalla presenza o meno di pareti finestrate;
2. all'interno della zona A) Centro Storico come definita dal vigente P.R.G. si tiene conto del solo art.873 del C.C.; nelle altre zone il distacco è quello previsto dal c.2 art.9 DM 1444/68 "distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti". Tale distanza viene misurata linearmente rispetto alla pareti fronteggianti (vedi es.a) e b));
3. se nessuna delle due pareti è finestrata (per tutta la lunghezza) non viene applicato il c.2 Art.9 DM 1444/68 e si terrà conto solo dell'art.873 del C.C. (vedi es. c));
4. ai fini di quanto sopra è da considerare parete finestrata quella con la presenza di finestre, portefinestre, vetrine e luci (art.900 C.C.); sono esclusi portoni dei garage e porticati.
5. le pareti sono considerate fronteggianti indipendentemente dalla loro inclinazione (vedi es.d));
6. in caso di sopraelevazione con la presenza di un edificio confinante (quando la parete tra dell'edificio finitimo e l'ampliamento non si fronteggino verticalmente) si dovrà osservare il distacco minimo di mt.3,00 (es. e.1); in caso di sopraelevazione in assenza di un edificio confinante si dovrà osservare il distacco minimo di mt.1,50 (es. e.2);

schemi esemplificativi

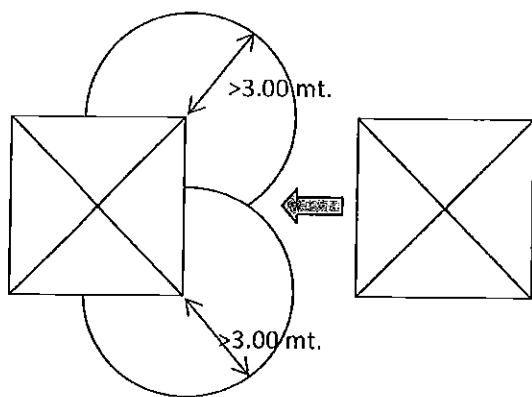
- a) entrambe o una delle due pareti è finestrata (si considerano finestre anche le luci mentre sono esclusi portoni dei garage e porticati)



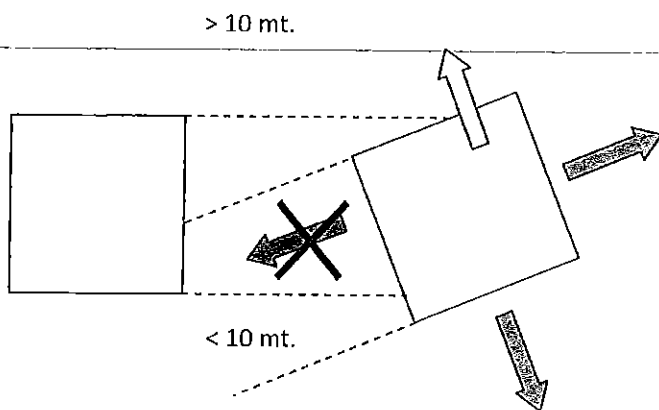
b) entrambe o una delle due pareti è **finestrata** (si considerano finestre anche le luci mentre sono esclusi portoni dei garage e porticati)



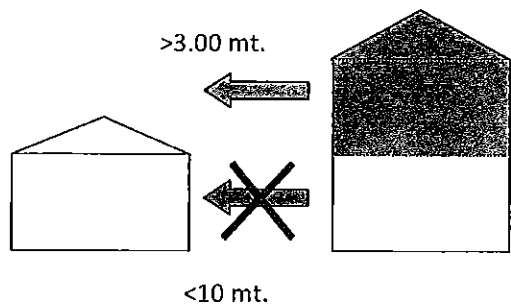
c) entrambe le pareti **non sono finestrata** (solo codice civile)



d) entrambe o una delle due pareti è **finestrata** (si considerano finestre anche le luci mentre sono esclusi portoni dei garage e porticati)



e.1) sopraelevazione con la presenza di edificio sul fondo finitimo



e.2) sopraelevazione con assenza di edificio sul fondo finitimo

