



> 12 settembre 2025 alle ore 0:00

La distanza tra edifici in un labirinto di regole

Edilizia

Il Codice va letto insieme con il Dm del 1968 e con le discipline locali

Sono ampi i margini nella contrattazione tra proprietari privati

Angelo Busani

La possibilità di stipulare contratti tra proprietari di fondi confinanti, al fine di disciplinare la distanza tra i fabbricati che insistono su tali fondi, è resa assai controversa dall'accavallarsi delle norme dettate in materia e dallo scopo, privatistico o pubblicistico, che esse sono preordinate a perseguire.

Cerca di fare il punto della situazione lo Studio 227-2024/P del Consiglio nazionale del notariato, diffuso di recente, il quale appunto rileva come il problema sia complicato dal fatto che:

- la norma di base, contenuta nell'articolo 873 del Codice civile, stabilendo la distanza minima di tre metri tra le costruzioni, ma autorizzando però la regolamentazione locale a disporre distanze superiori, è chiaramente il frutto di un mix tra interessi pubblici e privati;
- la normativa urbanistica meno recente (l'articolo 41-quinquies della legge 1150/1942 e il regolamento attuativo approvato con il Dm 1444/1968) stabilisce, circa la distanza tra fabbricati, un'ampiezza superiore a quella dettata dal Codice civile e si impone alla normativa comunale e regionale, la quale pertanto non può che derogare in aumento rispetto al Codice civile;

- la normativa urbanistica più recente, recata dall'articolo 2-bis (quale risultante dalle modifiche introdotte nel 2020 e nel 2024) del Dpr 380/2001, amplia la potestà regionale in materia di pianificazione urbanistica e in talune situazioni (come gli interventi di demolizione/ricostruzione e di recupero dei sottotetti) a sua volta si impone rispetto alle distanze dettate dal decreto 1444.

Con riguardo agli interventi di demolizione/ricostruzione, si dovrebbe ritenere che:

- a) possa procedersi alla ricostruzione di edifici demoliti (per quanto concerne la volumetria originaria, all'interno della sagoma del vecchio edificio) al di sotto della distanza minima se tale distanza preesistesse legittimamente per il fabbricato demolito;
- b) sia consentito ma solo per l'ampliamento frutto di incentivi volumetrici, che la corrispondente porzione di edificio venga realizzata fuori sagoma sempre, però, mantenendo la distanza legittimamente preesistente.

Quanto alla trasformazione dei volumi tecnici nei sottotetti in spazi abitativi, si tratta di un'operazione che si renderebbe possibile al ricorrere di tre condizioni: il rispetto dei limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, l'assenza di modifiche (di forma e superficie) all'area del sottotetto quale delimitata dalle pareti perimetrali e il contenimento dell'altezza dell'edificio entro il limite assentito dal titolo edilizio originario.

Insomma, la legislazione introdotta più di recente ha messo in



> 12 settembre 2025 alle ore 0:00

forte discussione le certezze acquisite e cioè il principio di inderogabilità delle distanze minime tra fabbricati dettate dal decreto 1444 e la sua portata direttamente precettiva anche per i rapporti tra privati, in caso di lacune o di dissonanza della regolamentazione locale rispetto a quella nazionale.

Di questa situazione inevitabilmente fa le spese anche la contrattazione privata in ordine alle distanze tra edifici in quanto è messa sotto forte discussione la tradizionale distinzione tra la pretesa derogabilità della normativa codicistica (perché finalizzata alla tutela di interessi privati) e la ritenuta inderogabilità della normativa contenuta nel decreto 1444 in quanto preordinata a sod-

disfare l'interesse pubblico.

Ne deriverebbe che sia le distanze di derivazione codicistica sia quelle espresse in regolamenti locali sarebbero derogabili, salvo che gli atti comunali non impongono una distanza che prescindendo dall'appartenenza dei fondi a diversi proprietari. In quest'ultimo caso infatti la pubblica amministrazione intende proteggere un interesse superiore che evidentemente esorbita da quelli di rapporti di vicinato, rivolgendo il precetto al proprietario dell'unico fondo al fine di impedirgli di fabbricare a una distanza inferiore da quella stabilita nella disposizione comunale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA