

*Studio Legale*  
*Avv. Marco Dalla Lanna*

via G. Albertoli n. 9 - 22100 Como

e-mail: [studiolegale@dallazanna.it](mailto:studiolegale@dallazanna.it)

Tel.: 031 / 275.96.69

Fax: 031 / 275.63.73

**LE DISTANZE TRA LE COSTRUZIONI**

La **normativa urbanistico-edilizia in materia di distanze tra le costruzioni**, prescrive per le nuove costruzioni (o per la nuova edificazione di porzioni di esse) in tutte le zone, eccetto la zona A (centro storico), “*la distanza minima assoluta di 10 m. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti*” (art. 9, D.M. n. 1444 del 2.04.1968), disponendo, in aggiunta, norme più restrittive per le zone C per le quali è prescritto anche il rispetto della distanza minima pari all’altezza del fabbricato più alto.

Tale normativa ha carattere imperativo ed **inderogabile** in quanto la distanza di dieci metri tra le pareti finestrate di edifici antistanti (si badi bene è sufficiente che almeno una delle due pareti sia finestrata) è volta ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario (la normativa civilistica, invece, ammette deroghe devolute all’accordo tra i privati).

Secondo pacifica giurisprudenza civile ed amministrativa i balconi, le scale, le terrazze e simili, estendendo in superficie il volume edificatorio dell’immobile, costituiscono a tutti gli effetti corpo di fabbrica con la conseguenza che, ai fini del computo delle distanze, la misurazione deve essere effettuata non dalla parete degli edifici bensì dalla fine dei detti sporti (Per tutti: T.A.R. Lombardia Milano, sez. IV, 19.05.2011, n. 1282; Cassazione civile, sez. II, 27.07.2006, n. 17089; quest’ultima sentenza, peraltro, precisa che: “*un regolamento edilizio che stabilisca un criterio di misurazione della distanza tra edifici che non tenga conto dell’estensione del balcone è contra legem*”).

La **normativa civilistica in materia di distanze nelle costruzioni** prescrive per le nuove costruzioni su fondi finitimi la distanza “*non inferiore a tre metri*” (a prescindere che le pareti siano o meno finestrate) e la facoltà per i Comuni di prevedere delle distanze superiori nei regolamenti locali (art. 873 cod. civ.).

Le norme tecniche del piano regolatore (N.T.A.) o il Regolamento Edilizio dei Comuni, per ogni zona urbanistica omogenea, generalmente prevedono il rispetto di distanze minime dal confine per edificare (che quindi si giustappongono alle citate prescrizioni relative alle distanze tra i fabbricati).

La **normativa civilistica in materia di luci e vedute** prescrive che “*Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo*” e che “*Non si possono parimenti*

---

sito: [www.dallazanna.it](http://www.dallazanna.it)

Part. i.v.a.: 02641560137

*costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere” (art. 905 comma I e II cod. civ.).*

Una soletta, una terrazza o un lastrico solare non costituiscono veduta qualora privi di parapetto e di un agevole accesso. La giurisprudenza in materia, infatti, ha più volte chiarito che perché un’apertura possa considerarsi in senso tecnico “veduta”, non basta la mera possibilità di una *inspectio* e di una *prospectio* sul fondo del vicino, ma è altresì necessario che la possibilità di guardare nel fondo medesimo e di sporgere il capo e vedere nelle diverse direzioni senza l’uso di mezzi artificiali possano aver luogo con comodità e sicurezza, in modo da rivelare che tale è la destinazione normale e permanente dell’opera, individuata alla stregua di elementi obiettivi di carattere strutturale e funzionale: consegue che le terrazze ed i lastrici solari possono configurare vedute a carico del fondo vicino solo se agevolmente accessibili e se muniti di solidi ripari, come ringhiera o parapetto, tali da permettere di sporgere la testa senza pericolo verso detto fondo (per tutte Cassazione civile, sez. II, 7.11.1981, n. 5904).

Il nostro ordinamento prevede una specifica **azione civile reale** finalizzata alla tutela delle distanze minime civili ed urbanistiche (artt. 872 e 873 ss. e 900 e ss. cod. civ.). Tale tipologia di azione giudiziaria ha una doppia natura, risarcitoria e ripristinatoria, ovvero finalizzata alla demolizione della porzione di immobile edificata in violazione delle distanze (o alla demolizione delle opere che consentono di esercitare la veduta), ed è imprescrittibile (salvo la perdita del diritto per usucapione).

Detta azione civile non è inibita dal rilascio di permessi di costruire o di altre autorizzazioni amministrative in quanto esse sono rilasciate al privato con salvezza dei diritti dei terzi.

La **legittimazione attiva** a denunciare il mancato rispetto delle norme concernenti distanze legali ed urbanistiche sorge in capo al proprietario dell’immobile che abbia subito l’altrui violazione delle distanze (nel caso di condominio hanno diritto di promuovere l’azione giudiziaria i singoli condomini lesi: tutti per le distanze nelle costruzioni mentre solo gli interessati per le vedute).

La **legittimazione passiva** a resistere alla domanda per violazione delle distanze sorge in capo a chi abbia commesso la violazione (nel caso di condominio l’azione giudiziaria dovrà essere proposta nei confronti di tutti i singoli condomini in quanto comproprietari *pro indiviso* delle parti comuni dell’edificio interessato).

Il nostro ordinamento prevede anche la possibilità di promuovere una **azione amministrativa** ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale o al Capo dello Stato rispettivamente nei termini di 60 e 120 giorni decorrenti dalla notificazione o piena conoscenza del provvedimento da impugnarsi.