

### Quesito n. 1

Buona sera, mi presento, sono un geometra iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Sondrio e mi dispiace non aver potuto partecipare al convegno svoltosi di recente a Sondrio ed ove avrei sicuramente inoltrato un quesito al quanto insolito di cui le spiego puntualmente i risvolti qui di seguito:

ho recentemente inoltrato un progetto di un condominio (nuova COSTRUZIONE) in Comune di Valdidentro (le allego foto per meglio capire l'involucro), per questioni puramente estetiche ho inserito, al centro di due corpi a falda di tre piani, un corpo di un piano più basso in altezza con copertura piana. Il responsabile del procedimento mi contesta la distanza al terzo piano tra i due corpi più alti (mt. 2,80), esortandomi a rispettare la distanza di mt. 10 tra fabbricati.

il responsabile fa ulteriore leva sull'art. 4.9 delle n.t.a. vigenti in Comune di Valdidentro (allego copia pdf) il quale impone un ulteriore vincolo alle distanze affermando che tale distanza deve essere rispettata anche nelle stesse parti di un edificio.

I miei dubbi e quesiti sono:

il vuoto che ho creato (di natura puramente estetica), ai fini del rispetto delle distanze, è da considerarsi veramente un'intercapedine insalubre anche se presente su un solo piano e soprattutto libera su tre lati (est ovest e cielo) ed i due corpi alti devono stare a 10 mt. di distanza?

se elimino due finestre presenti sui prospetti fronteggianti devo restare comunque a 10 mt.?

A mio modesto parere l'intento di chi ha redatto l'art. 4.9 delle n.t.a. non era quello forse di impedire a proprietari di fabbricati esistenti di edificare artificiosi e strani ampliamenti ?

Ringraziando anticipatamente dell'attenzione porgo i più distinti saluti

### Risposta:

Egregio Geom.

La questione che mi pone è stata oggetto di una recente pronuncia dei Giudici amministrativi del Tar Lombardia, sentenza n. 2461 dell'8 luglio 2010:

*“La giurisprudenza ha chiarito (cfr. ex multis Cons. St., Sez. IV, 5.12.2005, n. 6909) che l'art. 9 cit., laddove prescrive la distanza di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, va rispettata in tutti i casi, trattandosi di norma volta ad impedire la formazione di intercapedine nocive sotto il profilo igienico-sanitario, e pertanto non è eludibile in funzione della natura giuridica dell'intercapedine. Pertanto, le distanze tra costruzioni sono predeterminate con carattere cogente in via generale ed astratta, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza, di modo che al giudice non è lasciato alcun margine di discrezionalità nell'applicazione della disciplina in materia di equo contemperamento degli opposti interessi.*

*Invero, essendo la norma finalizzata a stabilire un'ideale intercapedine tra edifici nell'interesse pubblico, e non a salvaguardare l'interesse privato del frontista alla riservatezza (cfr. Cass. Civ., Sez. II, 261.2001 n.*

1108), sicché non può dispiegare alcun effetto distintivo la circostanza che si tratti di corpi di uno stesso edificio ovvero di edifici distinti.

In tal senso, soccorre anche la previsione al riguardo dal PRG che, all'art. 4. 9 delle NTA, specifica che la distanza minima va misurata "perpendicolarmente ai fronti, tra pareti sinistrate pareti di edifici antistanti o di un medesimo edificio."

Tale pronuncia, in realtà ribadisce principi già ampiamente espressi in precedenza e conformi alla norma di cui all'art. 9, d.m. n. 1444 del 1968, quest'ultima finalizzata a stabilire un'adeguata intercapedine tra edifici nell'interesse pubblico, e non a salvaguardare l'interesse privato del frontista alla riservatezza.

Pertanto, dai dati in mio possesso ritengo che nel caso da lei sottoposto, non essendo possibile disapplicare le norme richiamate, debba essere rispettata la distanza di legge.

Ad ogni modo, qualora ritenesse che i fatti debbano essere integrati da ulteriori elementi, ci consideri disponibili a proseguire il dialogo.

#### **Quesito n. 2 :**

La copertura di una scala esterna condominiale, da eseguirsi mediante posa di piantoni in ferro e soprastante tetto in legno, (sprovvista quindi di pareti chiuse) deve sottostare al regime delle distanze ? Deve essere ricondotta alla fattispecie della "baracca di zinco", definita quale "costruzione", alla luce della sentenza del 10/10/2009? A titolo conoscitivo, si tenga presente che la predetta scala esterna è stata edificata lungo parte del confine della proprietà condominiale e dista meno di mt. 10 dal fabbricato costruito sul fondo confinante.

#### **Risposta:**

Egregio Geom.,

in relazione al suo quesito, deve evidenziarsi che l'orientamento più recente di Cassazione e Consiglio di Stato è concorde nel ritenere che le scale o le terrazze, e comunque tutti i corpi avanzati degli edifici, che non corrispondono a volumi abitativi coperti, ampliano la consistenza del fabbricato e devono sottostare al regime delle distanze.

Si riporta di seguito la sentenza del Consiglio di Stato sez. IV, 27 gennaio 2010, n. 424:

*"Considerato - al giudizio prognostico proprio dell'odierna fase- che, in tema di distanze legali tra edifici, mentre non sono computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano una funzione meramente ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità, come le mensole, i cornicioni, le grondaie e simili, rientrano nel concetto civilistico di costruzione le parti dell'edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati che, seppur non corrispondano a volumi abitativi coperti, siano destinati a estendere e ampliare la consistenza del fabbricato (Cass. Civ., 10 settembre 2009, n. 19554);*

*Ritenuto -quanto al danno- che la nozione di costruzione stabilita dalla legge statale (art. 873 c.c.) è unica, e non può essere derogata, ai fini del computo delle distanze, né da una normativa secondaria né, a maggior ragione, da una situazione in via di mero fatto;”*

Deve tuttavia rilevarsi l'esistenza di un orientamento giurisprudenziale contrapposto:

*“la giurisprudenza civile di legittimità che intravede la ratio dell'art. 873 nello scongiurare la formazione di intercapedini dannose alla sicurezza e alla salubrità dei fondi, esentando dal relativo regime delle distanze minime, opere inidonee, per struttura e consistenza, a formare intercapedini nocive inglobando aria luce (Cass. Civ., II, 8.9.1986, n. 5467).*

*La Cassazione ha quindi correttamente ritenuto soggetta all'obbligo di rispetto della distanza minima di cui all'art. 873 c.c. ogni opera edilizia fuori terra avente un'apprezzabile consistenza, escludendo da siffatto regime un scala esterna scoperta.*

*Va segnalato che la Corte di Cassazione ha in epoca più recente confermato il suo orientamento che porta ad escludere che dal concetto di costruzione, rilevante ai fini dell'assoggettamento al regime delle distanze, rientrino opere non creative di volumetria, affermando che integra costruzione un manufatto che, quantunque privo di pareti, realizzi una determinata volumetria: Cass. Civ. Sez. II, 21.12.1999, n. 14379. E una scala posta all'esterno dell'edificio non dà luogo affatto ad una volumetria.” (T.A.R. Torino Piemonte sez. I, 25 marzo 2008, n. 505)*

Quest'ultimo orientamento è comunque minoritario.

Si ritiene pertanto che nel caso da lei indicato possa trovare attuazione la soluzione adottata dal Consiglio di Stato, come sopra riportata, che propende per l'applicazione del regime delle distanze.

In ogni caso, ci consideri disponibili per ulteriori chiarimenti.

### **Quesito n. 3**

Il proprietario del fondo A installa lungo il confine di sud della sua proprietà, un manufatto in legno, avente altezza massima di mt. 1.80, costituito in parte da pannelli chiusi ed in parte da pannelli “aperti a griglia”, entrambi fissati al suolo mediante supporti metallici: il proprietario del fondo B confinante può chiederne la completa rimozione in considerazione dei seguenti elementi :

- il fabbricato di sua proprietà, edificato quindi sul fondo B, dista mt. 1,20 dal confine del fondo A (e quindi dal predetto manufatto in legno) e mt. 5,00 dal fabbricato edificato sul fondo A;
- entrambi le pareti frontiste dei fabbricati A e B sono finestrate;
- l'area scoperta della larghezza costante di mt. 1,20 interposta tra il fabbricato B ed il confine del fondo A, è adibita ad unico passaggio pedonale di accesso al fabbricato B : l'installazione del manufatto in

legno limita notevolmente la visuale per chi, uscendo dal fabbricato B, si immette sulla confinante strada vicinale;

- l'installazione del più volte citato manufatto in legno crea un'intercapedine insalubre tra lo stesso ed il fabbricato B.

A migliore chiarificazione della situazione dei luoghi si allega pertinente documentazione fotografica.

Risposta:

Egregio Geom.,

da una prima analisi della fattispecie, che richiederebbe ulteriori specificazioni, si può ritenere che le sue considerazioni siano corrette.

Nel caso in esame infatti il manufatto di legno rappresenta una nuova costruzione.

La giurisprudenza ha infatti affermato che *“La realizzazione di un manufatto integra un intervento di nuova costruzione e richiede, pertanto, quale titolo legittimante, il permesso di costruire. Per la realizzazione di un capanno in legno di ridotte dimensioni occorre il permesso di costruire.”* (T.A.R. Lazio, sez. I, 21 gennaio 2011, n. 613)

Si può affermare pertanto l'applicabilità al caso in esame dell'art. 9, d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, *“che detta disposizioni in tema di distanze tra le costruzioni, stante la natura di norma primaria sostituisce eventuali disposizioni contrarie contenute nelle norme tecniche di attuazione di un piano regolatore.”* (Consiglio Stato sez. IV, 02 novembre 2010, n. 7731; si veda altresì: T.A.R. Lombardia sez. I, 08 luglio 2010, n. 2461).

La norma in oggetto infatti *“si applica a tutti gli interventi edilizi che abbiano il contenuto sostanziale di costruzione .....*” (Cass. 20574/07).

Si ritiene di conseguenza che la realizzazione del manufatto di legno, sulla cui natura sarebbe necessario effettuare le opportune verifiche, possa comportare violazione dell'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444.

Ad ogni modo, per ulteriori chiarimenti e/o integrazioni, ci consideri disponibili.

Avv. Antonio Giacalone

[antonio.giacalone@rusconiepartners.eu](mailto:antonio.giacalone@rusconiepartners.eu)

Avv. Stefano Calvetti

[stefano.calvetti@rusconiepartners.eu](mailto:stefano.calvetti@rusconiepartners.eu)