

Distanze di 10 metri tra edifici: regola generale, tipi di costruzioni, eccezioni, possibili deroghe

La distanza minima di 10 metri tra gli edifici riguarda sia le nuove costruzioni (nuovi edifici, ampliamenti, sopraelevazioni, addizioni volumetriche, superficie) che le ricostruzioni edilizie, come ad esempio la demolizione e ricostruzione, integrale o parziale, di edifici.

di [Matteo Peppucci](#) – 29.05.2023

L'articolo 9 del DM 1444 del 1968 ([distanza minima di dieci metri tra edifici antistanti](#)) ha natura inderogabile o, in determinati casi, può essere derogata?

Su questa - ricorrente - domanda, si fonda il disposto della sentenza 4933/2023 dello scorso 17 maggio 2023 del Consiglio di Stato, inerente il ricorso di un comune contro una sentenza del TAR Puglia che aveva dato ragione ad un privato per l'accertamento del proprio diritto a essere risarcito di tutti i pregiudizi cagionatigli in ragione della illegittima adozione della determinazione dirigenziale con la quale il comune aveva annullare in autotutela sia il permesso di costruire, sia il silenzio-assenso formatosi sull'istanza di permesso di costruire presentata successivamente all'entrata in vigore del nuovo P.U.G., **sul presupposto che i suddetti titoli avrebbero violato il regime delle distanze minime legali (10 mt)** da osservarsi tra edifici, come previsto e imposto dal [DM 1444/1968](#).

Formazione dei titoli abilitativi per silentium e aree paesaggisticamente vincolate

Palazzo Spada da ragione al comune e riforma, quindi, la sentenza del TAR.

Per quel che riguarda la prima parte del ricorso, si evidenzia che:

- **in materia ambientale e paesaggistica non si può procedere per silenzio-assenso**, bensì per provvedimenti espliciti;
- **nessun titolo edilizio può formarsi per silentium**, ove sull'area interessata vertano vincoli paesaggistici.

Distanze tra costruzioni: cosa dice la legge

Il Consiglio di Stato ricorda che l'art.9 del DM 1444/1968 ha **natura inderogabile**, in quanto **norma imperativa** volta a predeterminare in via generale le distanze tra le costruzioni, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza.

In pratica, i limiti fissati nel decreto integrano il **regime delle distanze nelle costruzioni con efficacia precettiva**, in quanto perseguono l'interesse pubblico di tutela igienico sanitaria collettiva, e non la tutela del diritto dominicale dei proprietari degli immobili confinanti alla nuova costruzione.

Sono **prescrizioni inderogabili, che rendono cioè illegittime le previsioni urbanistiche comunali con esse contrastanti**, che, per questo motivo, sono disapplicate dal giudice, il quale, in base al criterio di gerarchia delle fonti, applica la norma di livello superiore.

Distanze tra costruzioni: vale sia per le nuove costruzioni che per le ricostruzioni edilizie

Palazzo Spada prosegue sottolineando anche che la distanza minima di 10 metri **è peraltro imposta per qualsiasi forma di nuova costruzione da effettuarsi in tutto il territorio comunale**, quindi riguarda sia le **nuove costruzioni** (strictu senso, nuovi edifici; ampliamenti, sopraelevazioni, addizioni volumetriche, superficie), sia le cd. **ricostruzioni** (lato sensu, demolizione e ricostruzione, integrale o parziale di edifici, traslazione volumi e area di sedime; modifiche di sagoma, anche a parità di volume, modifiche planivolumetriche).

Le uniche eccezioni alle distanze tra edifici

Le uniche eccezioni - prosegue il giudice - sono:

- **gli interventi di risanamento conservativo;**

- le **ristrutturazioni di edifici situati nelle zone omogenee A (centri e nuclei storici)**, dove le distanze tra 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;
- i **gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate** con specifiche previsioni planovolumetriche;
- la particolare deroga prevista per finalità di risparmio energetico (cappotto termico).

Le possibili deroghe territoriali

Sul finale, arriva però un'indicazione che stride leggermente con quanto scritto sino a qui: Palazzo Spada afferma che l'[art. 2-bis del dpr 380/2001 \(Testo Unico Edilizia\)](#) consente, nel quadro dei principi che informano la potestà legislativa concorrente delle regioni in materia di governo del territorio, la **possibilità di prevedere con normazione a livello territoriale, a determinate condizioni, disposizioni derogatorie** al DM 1444/1968.

Tuttavia, perché ciò fosse consentito nel caso di specie, occorre che **la Regione esercitasse la propria potestà legislativa concorrente in materia, prevedendo a livello territoriale la possibilità di deroghe alle distanze.**

Facoltà che non consta essere stata esercitata.

Leggi anche

[Calcolo delle altezze e delle distanze in edilizia: quali sono gli edifici circostanti da considerare?](#)

[Nuova costruzione con aumento di volume e distanze tra edifici: conta il momento di realizzazione dell'opera](#)

[Distanze tra edifici: nessuna deroga per dimensioni e ampiezza di cortili e spazi interni](#)

[Distanze tra costruzioni di diverse altezze con finestre 'sfalsate': quando vale la regola dei 10 metri e quando si può derogare](#)

[Le distanze tra edifici nel DM 1444/1968 ed il rispettivo metodo di calcolo. Lineare o radiale: quale applicare?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*