

Le distanze tra costruzioni valgono anche gli per edifici situati nella stessa proprietà

Le norme sulle distanze tra le costruzioni, integrative di quelle contenute nel codice civile, devono essere applicate indipendentemente dalla destinazione dello spazio intermedio che ne risulti e prescindendo dall'appartenenza di tale spazio a terzi.

di [Matteo Peppucci](#) – 20.06.2023

Niente sanatoria per un immobile, ex mulino, costituito da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed un seminterrato, realizzato su un terreno sottoposto a vincolo paesaggistico, dove era presente anche un altro piccolo edificio ad uso ripostiglio, se non si rispettano le [distanze tra costruzioni](#).

Una vicenda piuttosto complessa ma interessante è al centro della sentenza 5663/2023 dello scorso 9 giugno del Consiglio di Stato, relativa al ricorso di un privato contro il diniego di sanatoria presentato da un privato.

Abusi edilizi in zona vincolata: quando si può 'sanare'

Prima di tutto, Palazzo Spada ricorda che, secondo un principio ormai consolidato, ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d), DL 269/2003, le [opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico](#), sono sanabili solo se, oltre al ricorrere delle ulteriori condizioni - e cioè che le opere siano realizzate prima della imposizione del vincolo, che siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e che vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo - siano **opere minori senza aumento di superficie** (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) (cfr., tra le molte, Cons. Stato, Sez. VI, 26 ottobre 2022 n. 9128 e 1 dicembre 2021 n. 8004).

Pertanto, un **abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo paesaggistico, come nel caso in esame, non può essere sanato.**

Condono edilizio impossibile: la sanatoria non si può ottenere se c'è un vincolo paesaggistico

La disciplina del terzo condono edilizio, collegata alle regole del Testo Unico Edilizia, non ammette la possibilità di sanare opere che abbiano comportato la realizzazione di nuova volumetria in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, sia esso di natura relativa o assoluta.

[Leggi tutto su Ingenio!](#)

Distanze tra costruzioni: le regole sono tassative

Quanto al tema delle distanze tra edifici collocati nella stessa area di proprietà, si ricorda che per la costante giurisprudenza del giudice civile, le **norme sulle distanze tra le costruzioni, integrative di quelle contenute nel codice civile, devono essere applicate indipendentemente dalla destinazione dello spazio intermedio che ne risulti e prescindendo dall'appartenenza di tale spazio a terzi** (cfr., tra le altre, Cass. civ., Sez. II, 10 marzo 2022 n. 7794, 31 ottobre 2017 n. 25890 e 23 marzo 2017 n. 7542).

La disposizione contenuta nell'[art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968](#), che prescrive la distanza di dieci metri che deve sussistere tra edifici antistanti, ha **carattere inderogabile**, poiché si tratta di norma imperativa, la quale predetermina in via generale ed astratta le distanze tra le costruzioni, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza; tali distanze sono coerenti con il perseguimento dell'interesse pubblico e non già con la tutela del diritto dominicale dei proprietari degli immobili finitimi alla nuova costruzione, tutela che è invece assicurata dalla disciplina predisposta, anche in tema di distanze, dal codice civile (cfr., tra le molte, Cons. Stato, Sez. IV, sez. IV, 18 luglio 2022 n. 6086, 5 febbraio 2018 n. 707 e 14 settembre 2017 n. 4337; nonché Cass. civ., Sez. II, 14 novembre 2016 n. 23136).

Quindi, è infondata la censura dedotta già in primo grado dall'appellante fondata sulla (asserita) inapplicabilità delle specifiche disposizioni contenute negli strumenti edilizi e nei regolamenti comunali in materia di distanze tra edifici in caso di strutture edilizie di pertinenza e di proprietà della stessa persona.

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.

[Leggi tutto su Ingenio!](#)

Leggi anche

[Distanze di 10 metri tra edifici: regola generale, tipi di costruzioni, eccezioni, possibili deroghe](#)

[Abusi edilizi in aree vincolate: le condizioni per la sanatoria del Terzo condono edilizio](#)

[Condono edilizio impossibile: la sanatoria non si può ottenere se c'è un vincolo paesaggistico](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*