

Distanze tra edifici: deroga ai 10 metri solo per gruppi di edifici del piano particolareggiato

La deroga dell'art. 9 ultimo comma DM 1444/1968 riguarda soltanto le distanze tra costruzioni insistenti su fondi che siano inclusi tutti in un medesimo piano particolareggiato o per costruzioni entrambe facenti parte della medesima lottizzazione convenzionata, per cui non può operare per un singolo edificio inserito in un contesto già edificato in precedenza.

di [Matteo Peppucci](#) – 31.01.2024

Attenzione alle distanze tra edifici, perché i **famigerati 10 metri dell'art.9 del decreto ministeriale 1444/1968 si possono derogare solo in pochi e specifici casi**: se non si rientra, tra l'altro, nel ristretto perimetro dell'ultimo comma della disposizione sopracitata, non c'è possibilità di 'bypassare' la distanza.

E' questo, riassumendo, quanto chiarito dalla Corte di Cassazione nell'ordinanza 236/2024, interessante perché mette i paletti su [uno dei possibili 'motivi' di deroga \(sono veramente pochi e delimitati\)](#) ad una delle disposizioni più vecchie in materia urbanistica, appunto, la **distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti**, prevista dall'art. 9 del DM 1444 del 1968.

Distanze tra edifici: il caso

La Corte d'appello ha respinto il ricorso di un privato contro una sentenza del Tribunale di Reggio Calabria, con la quale era stata ordinata la demolizione o l'arretramento di alcuni fabbricati eretti a distanza inferiore a quella minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, prevista dall'art. 9 del DM 1444/1968, oltre al risarcimento dei danni.

La Corte d'Appello evidenzia che, effettivamente, i fabbricati costruiti dall'odierno ricorrente ricadono in zona B, sottozona B2 del P.R.G. del comune, ove sono previste dalle N.T.A. distanze inferiori a quella di 10 metri ex art. 9 del DM 1444/1968.

Ma la deroga alla disciplina stabilita dalla normativa statale, apportata dagli strumenti urbanistici locali, non era tuttavia riconducibile, secondo la sentenza impugnata, ad un caso di **gruppi di edifici oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche**, sicché la costruzione doveva ritenersi illegittima.

Il ricorso: si rientra nel perimetro della deroga?

Secondo il ricorrente, sussiste violazione dell'art. 9, ultimo comma, ed erronea applicazione del primo comma del DM 1444/1968, assumendo che la zona B/2 del P.R.G. del comune identifica una zona speciale rispetto alla zona B, finalizzata alla realizzazione di *"interventi per costruzioni di edilizia convenzionata e sovvenzionata"*, sicché **all'interno di essa doveva ritenersi consentito al Comune di prescrivere distanze inferiori a quelle previste dalla normativa nazionale**, ai sensi dell'ultimo capoverso del citato art. 9.

La tassatività della regola sulle distanze

In primis, la Cassazione ricorda che secondo consolidato orientamento, in tema di distanze tra costruzioni, l'art. 9, comma 2, del DM 1444/1968 ha **efficacia di legge dello Stato**, sicché **le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi**, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica.

La specificità dell'edilizia convenzionata: si può derogare alla regola dei 10 metri?

Correttamente, quindi, la Corte d'Appello ha concluso nel senso che l'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G. e le **previsioni del Regolamento edilizio del Comune in questione, essendo in contrasto con le previsioni del citato art. 9, dovevano essere disapplicate** dal giudice ordinario, a norma dell'art.5, legge 20 marzo 1865, n. 2248, all. E.

Ma il ricorrente sostiene che fosse integrata nella specie l'ipotesi derogatoria contemplata dall'ultimo comma dell'art. 9 del DM 1444, la quale consente ai comuni di prescrivere distanze inferiori a quelle previste dalla normativa statale ove le costruzioni siano incluse nel medesimo piano particolareggiato o nella stessa lottizzazione.

Ciò in quanto la costruzione era compresa nella sottozona B/2 per gli *“interventi per costruzioni di edilizia convenzionata e sovvenzionata”*.

Il perimetro della deroga alle distanze tra costruzioni è molto stretto

Niente da fare, gli ermellini 'cassano' il ricorso confermando quanto statuito dalla Corte d'Appello.

L'art. 9, ultimo comma, del DM 144/1968, infatti, **riguarda soltanto le distanze tra costruzioni insistenti su fondi che siano inclusi tutti in un medesimo piano particolareggiato o per costruzioni entrambe facenti parte della medesima lottizzazione convenzionata** (Cass. Sez. Unite, n. 1486 del 1997).

Nel caso in esame, la Corte d'appello ha negato che si fosse in presenza di un gruppo di edifici inclusi in un medesimo piano particolareggiato, ovvero di costruzioni facenti parte della medesima lottizzazione convenzionata (cfr. Cass. n. 798 del 2022).

Non 'tiene' quindi il ragionamento del ricorrente, secondo cui la previsione delle N.T.A. sarebbe comunque assimilabile alle ipotesi, aventi valida portata derogatoria, contemplate nel comma 3 dell'art.9, DM 1444/1968, diverse essendo le norme tecniche di attuazione dei piani regolatori, le quali hanno natura regolamentare e danno luogo ad uno strumento meramente secondario e subalterno, rispetto ai piani particolareggiati ed alle lottizzazioni convenzionate, i quali danno luogo ad uno strumento urbanistico esecutivo.

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.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

L'equivoco interpretativo

In definitiva, **il ricorrente ha fornito un'interpretazione errata della norma**, nel senso che l'ultimo comma dell'art. 9 del d.m. 444/1968 contempla, quale ipotesi di deroga alle distanze minime tra fabbricati, la **realizzazione contestuale di "gruppi di edifici" e cioè di una pluralità di nuovi edifici inseriti in piani particolareggiati o in lottizzazioni convenzionate**, ipotesi estranea al caso in esame, in cui si è avuta la **realizzazione di un unico nuovo edificio** che si è inserito nel contesto di un isolato già edificato.

Distanze tra edifici: nuovo principio di diritto

La Cassazione chiude con enunciando questo principio: *"agli effetti dell'art. 9, comma 3, del d.m. n. 1444 del 1968, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi di tale norma soltanto a condizione che sia stato approvato un apposito piano particolareggiato o di lottizzazione esteso alla intera zona, finalizzato a rendere esecutive le previsioni dello strumento urbanistico generale, contenente le disposizioni planivolumetriche degli edifici previsti nella medesima zona e avente ad oggetto la realizzazione contestuale di "gruppi di edifici", e cioè di una pluralità di nuovi fabbricati, rimanendo perciò estranea a tale fattispecie l'ipotesi della realizzazione di un unico nuovo fabbricato che si sia inserito nel contesto di un isolato già edificato".*

Leggi anche

[**Distanze minime tra edifici, vedute, visione frontale: la regola dei 10 metri non si applica alle luci**](#)

[Le sporgenze con funzione abitativa rientrano nel conteggio delle distanze tra edifici](#)

[Distanze tra edifici, Cassazione: si applica la norma più favorevole intervenuta dopo la realizzazione del fabbricato](#)

[Distanze di 10 metri tra edifici: quando nel calcolo rientra la tettoia in legno a copertura del terrazzo](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*