

# Distanze tra edifici senza possibilità di deroga: il limite di 3 metri è tassativo

*Anche gli interventi del Piano Casa devono rispettare le distanze di 3 metri tra edifici (1.5 dal confine per le nuove costruzioni, non potendo la normativa regionale derogare ai principi del Codice Civile: è quindi legittimo l'annullamento del permesso di costruire se c'è violazione delle distanze minime.*

di [Matteo Peppucci](#) – 01.07.2025

Un Piano Casa può derogare alle regole sulle [distanze tra edifici previste dal Codice Civile, cioè 3 metri](#)? La risposta è no: anche gli interventi del Piano Casa, infatti, devono rispettare le distanze civilistiche, non potendo la normativa regionale derogare ai principi del Codice Civile.

E' senz'altro interessante il contenuto della sentenza 6907/2025 del 7 aprile scorso del Tar Lazio, relativo all'annullamento in autotutela del permesso di costruire rilasciato da un comune.

La sentenza **conferma la legittimità dell'annullamento disposto per violazione delle distanze minime tra edifici** previste dall'art. 873 del Codice Civile e dalla normativa del Piano Casa regionale.

Il caso evidenzia l'importanza del rispetto delle distanze legali negli ampliamenti edilizi e i limiti temporali per l'esercizio del potere di autotutela amministrativa.

## Le regole sulle distanze tra edifici

### Normativa di riferimento:

- **Art. 873 Codice Civile:** prescrive un distacco minimo tra le costruzioni di 3 metri, fissando una distanza minima dal confine di 1,5 metri per le nuove costruzioni;
- **Art. 9 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444:** disciplina le distanze tra pareti finestrate (10 metri);
- **L.R. Lazio n. 21/2009 (Piano Casa):** consente ampliamenti in deroga ai parametri urbanistici ma NON alle norme sulle distanze.

### Principi applicativi:

- le **distanze si applicano alle "nuove costruzioni"**, categoria che include gli ampliamenti e le sopraelevazioni;
- la L.R. 21/2009 ha natura eccezionale e derogatoria ma **non può derogare alle norme civilistiche sulle distanze**;
- **l'aumento in altezza di un fabbricato costituisce "nuova costruzione"** soggetta ai limiti di distanza.

## Il caso: ampliamento del fabbricato e realizzazione di nuovo edificio

Il ricorrente aveva ottenuto nel 2019 un permesso di costruire per l'ampliamento di un fabbricato e la realizzazione di un nuovo edificio nella stessa proprietà, ai sensi della L.R. Lazio 21/2009 (Piano Casa).

Durante i lavori, il Comune ha effettuato un sopralluogo nel giugno 2020 che ha evidenziato irregolarità nella realizzazione degli interventi.

## Le violazioni riscontrate

Il Comune ha rilevato che **l'ampliamento del fabbricato esistente, collocato a soli 0,80 metri dal confine**, violava la disciplina delle distanze in due aspetti specifici:

1. **ampliamento di riallineamento:** realizzazione di 0,72 mq per riallineare la parete confinante, mantenendo la distanza irregolare di 0,80 metri dal confine;
2. **sopraelevazione:** aumento dell'altezza del fabbricato da 2,20 a 3,00 metri, considerato "nuova costruzione" soggetta al limite di 1,5 metri dal confine.

Queste violazioni hanno comportato l'autorizzazione illegittima di 6,39 mc di cubatura non conforme alle prescrizioni della L.R. 21/2009.

## I termini della procedura di autotutela

Il TAR ha chiarito, inoltre, importanti principi sui termini per l'esercizio del potere di autotutela:

- **termine applicabile:** 18 mesi dalla data di rilascio del permesso (non 12 mesi, essendo il provvedimento del 2019 anteriore alla modifica normativa del 2021);
- **sospensione COVID-19:** applicazione della sospensione dei termini dal 23 febbraio al 15 maggio 2020 (83 giorni);
- **rispetto dei termini:** l'annullamento del 3 giugno 2021 è risultato tempestivo rispetto alla scadenza del 22 luglio 2021.

## Violazione delle norme sulle distanze

Il TAR ha confermato che **la violazione delle distanze minime costituisce vizio sostanziale sufficiente a giustificare l'annullamento**, trattandosi di **norme inderogabili** anche per gli interventi del Piano Casa.

La natura eccezionale della L.R. 21/2009 non consente deroghe alle disposizioni civilistiche sulle distanze.

## Assenza di responsabilità risarcitoria

Il Tribunale ha escluso, in definitiva, la responsabilità del Comune per lesione del legittimo affidamento, ritenendo che il ricorrente, **usando l'ordinaria diligenza, avrebbe potuto avvedersi della violazione delle distanze legali**.

Non sussisteva quindi una situazione di affidamento incolpevole determinata da un vizio al di fuori della sfera di conoscibilità del beneficiario.

La sentenza rappresenta un importante precedente sull'applicazione rigorosa delle norme sulle distanze negli interventi edilizi in deroga, confermando che **nemmeno le normative speciali come il Piano Casa possono derogare ai principi civilistici** fondamentali in materia di rapporti di vicinato.

---

## Leggi anche

[Distanze tra edifici violate. Nessun risarcimento senza prova del danno](#)

[Distanze tra edifici: ok alla deroga per la demolizione e ricostruzione sul confine preesistente](#)

[Distanze tra edifici: come funziona la regola dei 3 metri](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*