

Distanze tra edifici: studio del Notariato su demo-ricostruzione e ampliamenti fuori sagoma

Lo studio del Consiglio Nazionale del Notariato illustra come il quadro normativo in materia di distanze tra edifici preveda deroghe puntuali per interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti fuori sagoma e interventi nei centri storici. Vengono esaminati, tra l'altro, i limiti e le condizioni di applicazione delle eccezioni, con attenzione alla giurisprudenza e agli effetti sui rapporti di vicinato.

di [Matteo Peppucci](#) – 17.09.2025

Il nuovo studio del Notariato sulle [distanze in edilizia](#) (227-2024/P), che parte dall'analisi dell'[art.2-bis del Testo Unico Edilizia](#), è sicuramente interessante perché rappresenta una potenziale linea guida per i professionisti tecnici quotidianamente coinvolti in questioni inerenti, appunto, i limiti per le costruzioni in riferimento agli edifici limitrofi.

Lo studio, insomma, rappresenta una vera e propria **guida operativa per capire quando è possibile discostarsi dalle distanze legali** e quando invece le regole vigenti impongono il loro rispetto pieno.

Distanze tra costruzioni: il senso dello Studio

Lo studio - si legge nella prefazione - prende in esame la disciplina delle distanze legali nell'ambito della complessiva regolamentazione che discende dal Codice Civile, dalla Legge urbanistica 1150/1942, dal D.M. 1444/1968 e dal D.P.R. 380/2001.

In particolare ci si sofferma sulla ratio e sui presupposti per l'**applicazione delle norme inerenti alle distanze, sia dalle costruzioni che dai confini**, nonché sul ruolo e gli spazi operativi riservati alle regioni e alla pianificazione comunale.

In particolare, viene analizzato il nuovo [art. 2 bis del D.P.R. 380/2001](#), puntualizzando le **deroghe che possono essere operate dalle Regioni al sistema delle distanze**, e la disciplina nelle fattispecie di "**demolizione e ricostruzione**".

Lo studio, dato il succedersi nella materia di interventi legislativi, dedica un paragrafo al fenomeno della successione di leggi nel tempo e si conclude con delle osservazioni circa il ruolo dell'autonomia privata nell'ambito delle distanze.

Demolizioni e ricostruzioni: se si rispettano le distanze preesistenti, ok alla deroga

Secondo quanto disposto dal comma 1-ter, in questo caso il superamento dei limiti minimi di spazio che devono sussistere fra fabbricati, così come disposti dal D.M. 1444/1968 e da tutte le norme e regolamenti in materia, ivi comprese le disposizioni codicistiche, è direttamente disposta dal legislatore nazionale, quindi non si ripropongono, per quanto in oggetto, le medesime questioni costituzionali avanzate per la prima parte della norma, incentrate principalmente sul conflitto di competenza Stato/Regioni.

L'interessato, nel caso svolga un **intervento di "demolizione e ricostruzione"**, può **legittimamente reclamare il riconoscimento della possibilità di riedificazione** secondo quanto previsto nel comma in esame, **senza necessità di un intervento regolamentare o normativo comunale** che attui o dettagli quanto già previsto nella disposizione in esame.

La deroga al sistema delle distanze non è generalizzata, ma riguarda esclusivamente l'intervento edilizio che consti di "demolizione e ricostruzione", in particolare secondo la dottrina che ha più puntualmente analizzato la disposizione in commento, la sua ratio trova proprio fondamento e presupposto nella considerazione che non si tratti di nuova costruzione, ma di edifici esistenti.

Riassumendo: si può procedere alla ricostruzione di edifici demoliti al di sotto della distanza minima se essa esisteva legittimamente per il fabbricato demolito.

Il principio generale, quindi, è che **gli interventi edilizi debbano rispettare le distanze minime stabilite dal codice civile (art. 873) e dai regolamenti locali**.

Tuttavia, il legislatore **consente eccezioni quando si demolisce e ricostruisce un edificio esistente**.

In particolare, se la ricostruzione avviene mantenendo l'originaria sagoma e sedime dell'edificio preesistente, non è obbligatorio adeguarsi alle distanze legali sopravvenute: si applica il criterio del cosiddetto "**diritto di mantenere la preesistenza**".

La giurisprudenza conferma che **la deroga vale solo se la ricostruzione è fedele (o con varianti non significative)** e che qualsiasi arretramento o modifica sostanziale impone il rispetto delle distanze attuali.

Eccezioni per gli ampliamenti fuori sagoma e condizioni di legittimità

Il Notariato spiega anche che "**è consentito, ma solo per l'ampliamento frutto di incentivi volumetrici, che la corrispondente porzione di edificio venga realizzato fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito sempre, però, mantenendo la distanza legittimamente preesistente. L'ampliamento, quindi, potrà configurarsi come corpo a sé stante rispetto al fabbricato risultante dalla volumetria originaria, potendo esorbitare dalla sagoma preesistente ed avere un'altezza maggiore, comunque entro la proiezione della linea di edificazione del precedente edificio**".

La deroga, quindi, si conserva solo per la porzione esistente, mentre le parti aggiuntive devono rispettare le regole ordinarie.

Ciò vale anche per i piani casa e per le ristrutturazioni che comportano aumenti di volume o superficie: l'esenzione dalle distanze opera nei limiti stabiliti dalle leggi regionali e dai piani urbanistici, che possono disciplinare diversamente gli ampliamenti.

Interventi nei centri storici e disciplina speciale

Per i centri storici e le zone omogenee A, il Notariato ricorda l'esistenza di una disciplina ad hoc: qui prevale la conservazione dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie originarie.

Gli interventi di recupero, manutenzione o sostituzione edilizia possono mantenere le distanze esistenti anche se inferiori a quelle legali, purché si rispettino le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e i vincoli di tutela paesaggistica e monumentale.

Ma se si interviene con nuove costruzioni o ampliamenti che alterano l'assetto, le deroghe cessano e tornano applicabili le distanze ordinarie.

In definitiva, **nei centri storici la regola è la conservazione delle preesistenze**, non la liberalizzazione indiscriminata delle distanze.

Leggi anche

[Ristrutturazione con deroga della sagoma e rispetto delle distanze preesistenti, cosa dice la normativa?](#)

[Distanze tra edifici senza possibilità di deroga: il limite di 3 metri è tassativo](#)

[Distanze tra edifici: limite dei 10 metri da rispettare anche in zona A per le nuove costruzioni](#)

[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*