

Sopraelevazione con aumento di volumi: bisogna rispettare le distanze tra costruzioni

L'aumento di volumi contestuale alla realizzazione di una sopraelevazione deve rispettare le distanze tra costruzioni e non può essere regolarizzato qualora sia effettuato senza permesso di costruire e in contrasto con le disposizioni edilizie e urbanistiche previste all'epoca di realizzazione e a quella di presentazione dell'istanza

di [Matteo Peppucci](#) – 07.04.2024

Una **sopraelevazione del fabbricato a fini abitativi**, che determina un incremento di volumi utili e una modifica della sagoma con conseguente **“alterazione” della distanza tra fabbricati**, non è **regolarizzabile con l'istituto della sanatoria ordinaria (doppia conformità classica)**.

E' piuttosto interessante, il principio contenuto nella sentenza 501/2025 del Tar Toscana, relativo al caso del diniego, operato dal comune, di un accertamento di conformità in sanatoria richiesto per una sopraelevazione del piano soffitta per mt. 1,40 alla gronda e per mt. 0,85 al colmo.

Il privato ricorreva al TAR ma secondo il comune, il provvedimento impugnato recherebbe una congrua motivazione in ordine alle ragioni per cui le osservazioni partecipative del ricorrente non sono state giudicate idonee a determinare un esito diverso del procedimento di sanatoria, ragioni individuate, in particolare, nella **violazione delle distanze** e, dunque, dell'art. 9 del DM 1444/1968.

Sopraelevazione che non rispetta le distanze: manca la doppia conformità

Secondo il comune, quindi, l'istanza di sanatoria proposta dal ricorrente era sprovvista della necessaria doppia conformità urbanistico-edilizia perché:

- l'intervento così come realizzato contrasta con l'art. 42.5 delle NTA del Regolamento Urbanistico, che consente interventi edilizi di ristrutturazione, mentre, nel caso di specie, le **opere eseguite dal ricorrente hanno comportato un ampliamento in sopraelevazione con creazione di nuovi volumi abitabili**;
- a seguito delle opere oggetto della richiesta di sanatoria, il bene immobile in proprietà del ricorrente **non rispetta le distanze legali minime tra fabbricati**, non potendo, nel caso all'esame, venire in rilievo il disposto di cui all'art. 9, comma 1, n. 1), del d.m. 1444/68, che prevede una **deroga alle distanze nei soli casi di interventi edilizi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia**, non ricorrenti nel caso di specie per le ragioni viste.

In sostanza, ad avviso del Comune, il ricorrente ha realizzato una **sopraelevazione del fabbricato a fini abitativi**, determinando un incremento di volumi utili e una modifica della sagoma con conseguente **“alterazione” della distanza tra fabbricati tali da escludere la possibilità di ottenere un provvedimento di accertamento di conformità** alla luce della normativa richiamata.

Variazioni essenziali con modifiche di volumi e sagoma: non può esserci sanatoria

Siamo, quindi, nel perimetro di riferimento dell'accertamento di conformità classico, poiché qui si tratta di un intervento di nuova costruzione senza titolo abilitativo, un 'abuso edilizio pieno', e non parziale come richiederebbe, se si volesse 'provare' un collegamento, il Decreto Salva Casa.

Infatti, il ricorrente ha eseguito **opere edilizie senza titolo**, che hanno determinato:

- un **incremento dell'altezza dell'edificio**, sia al colmo che alla gronda;
- nuovi volumi abitabili e una modifica della sagoma dell'edificio, comportante una **alterazione delle distanze tra i fabbricati**.

A fronte di detta incontestata situazione fattuale, il Comune resistente ha negato il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sulla base di due rilievi autosufficienti, perché ciascuno di essi è da solo idoneo a sostenere la legittimità del diniego di accertamento di conformità, il quale non è assentibile in quanto l'intervento:

- **è in contrasto con l'art. 42.5 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico**;
- **viola le distanze minime** come individuate dall'art. 9 del d.m. n. 1444/68, a cui fanno espresso rinvio gli artt. 93 e 94 del Regolamento Edilizio comunale.

L'inosservanza delle regole sulle distanze

Le opere eseguite dal ricorrente, in definitiva, hanno determinato una **variazione non uniforme delle altezze del fabbricato**, con modifiche tali da esulare dal perimetro applicativo della disposizione in esame, in quanto trattasi di variazioni essenziali, con modifiche di volumi e di sagoma dell'edificio.

Il TAR evidenzia, a rinforzo, che **l'aumento di volumi è circostanza ex se ostativa** alla riconduzione dell'intervento assoggettato a richiesta di sanatoria alla **categoria del risanamento conservativo ovvero della ristrutturazione** di cui all'art. 9, comma 1, n. 1) del citato d.m. n. 1444/68, anche in considerazione del fatto che la predetta disposizione comunque richiede che le distanze *"... 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; ..."*.

Ciò posto, deve rilevarsi che la giurisprudenza amministrativa afferma costantemente che: *"Ai fini dell'applicazione della distanza di 10 mt. prevista dal D.M. 1444/1968 tra costruzioni, la ratio della previsione di cui all'art. 9, comma 2, del D.M. n. 1444/68 è quella di assicurare luminosità, salubrità e igiene, ragione per cui essa è considerata inderogabile e prevalente sulle contrastanti previsioni di regolamenti locali successivi"* (ex multis: Consiglio di Stato, VII Sezione, sentenza del 12 dicembre 2024, n. 10029).

Leggi anche

[Sopraelevazione e cambio d'uso del lastrico solare: occhio agli abusi edilizi](#)

[Lavori di sopraelevazione: quando scatta l'abuso edilizio](#)

[Lastrico solare in sopraelevazione: serve il permesso anche in preesistenza del solaio](#)

[Condono edilizio della sopraelevazione abitativa: è possibile in zona vincolata?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*