

Dieci metri sempre: anche le piccole sopraelevazioni devono rispettare le distanze tra edifici

Anche se di ridotte dimensioni, la sopraelevazione comporta sempre aumento di volume e superficie di ingombro, e pertanto deve essere considerata come nuova volumetria sottoposta all'osservanza delle distanze legali.

di [Matteo Peppucci](#) – 01.06.2026

L'articolo approfondisce l'ambito applicativo della distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate, prevista dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 e recepita dal Testo Unico Edilizia, chiarendo che il limite opera anche in caso di sopraelevazioni di modesta entità. Dopo un inquadramento sistematico della disciplina sulle distanze legali, viene analizzato il concetto di "nuova costruzione" in senso urbanistico, evidenziando come ogni aumento in altezza che incida sui volumi e sulle sagome dell'edificio sia idoneo a generare nuovi fronti rilevanti. La giurisprudenza amministrativa e civile conferma che la ridotta consistenza dell'intervento non esclude l'obbligo di rispettare le distanze tra fabbricati.

La regola generale dei 10 metri tra edifici

La disciplina delle [distanze tra costruzioni](#) trova il suo cardine nell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che impone una distanza minima assoluta di 10 metri tra [pareti finestrate](#) e pareti di edifici antistanti. Tale regola ha **valore inderogabile e prevale sulle previsioni degli strumenti urbanistici locali che stabiliscano distanze inferiori**. Il principio è oggi pacificamente recepito nel sistema del d.P.R. n. 380/2001 e rappresenta uno standard urbanistico volto a garantire salubrità, aerazione e sicurezza degli insediamenti.

Quali costruzioni devono rispettare il limite

Il rispetto della distanza di 10 metri è **richiesto per tutte le "nuove costruzioni" in senso urbanistico**, nozione che non coincide con quella civilistica ma **comprende qualsiasi intervento idoneo a modificare sagoma, volume o altezza dell'edificio**. Rientrano quindi nel perimetro applicativo non solo i nuovi fabbricati, ma anche ampliamenti, sopraelevazioni e ricostruzioni che determinino la creazione di nuove pareti contrapposte.

La sopraelevazione come nuova costruzione

La sopraelevazione costituisce, sotto il profilo urbanistico, un intervento assimilabile a nuova costruzione nella parte in cui **incrementa l'altezza e la volumetria dell'edificio**. Anche quando l'opera è contenuta o realizzata su un immobile preesistente, essa produce un nuovo fronte edilizio che deve essere valutato autonomamente ai fini del rispetto delle distanze legali.

Perché anche le sopraelevazioni "minime" contano

La giurisprudenza è costante nel **ritenere irrilevante la modesta entità dell'intervento**. Ciò che rileva non è la quantità di volume aggiunto, ma l'effetto oggettivo prodotto sull'assetto urbanistico. **Anche una sopraelevazione di limitata altezza può incidere sull'arieggiamento e sull'illuminazione degli edifici frontistanti**, attivando l'obbligo di rispettare il distacco minimo di 10 metri.

Il ruolo della giurisprudenza

Secondo il Consiglio di Stato, **ogni incremento in altezza che determini la formazione di una nuova parete deve essere verificato rispetto alle distanze legali**, a prescindere dalla qualificazione edilizia dell'intervento o dal titolo abilitativo utilizzato. La tutela dell'interesse pubblico alla corretta pianificazione urbana prevale su valutazioni di carattere meramente quantitativo.

FAQ TECNICHE: Distanze tra costruzioni e piccole sopraelevazioni

La distanza di 10 metri vale solo per i nuovi edifici?

No. Il limite si applica a tutte le nuove costruzioni in senso urbanistico, comprese sopraelevazioni e ampliamenti che generano nuove pareti contrapposte rispetto ad altri edifici.

Una sopraelevazione di pochi centimetri deve rispettare le distanze?

In linea di massima sì. La giurisprudenza ritiene irrilevante la modestia dell'intervento. Ciò che conta è l'aumento dell'altezza e la creazione di un nuovo fronte edilizio potenzialmente lesivo degli standard urbanistici.

Conta la presenza di finestre nella sopraelevazione?

La regola dei 10 metri opera quando vi siano pareti finestrate contrapposte. Tuttavia, anche una parete priva di finestre può essere rilevante se si pone di fronte a una parete finestrata di altro edificio.

Gli strumenti urbanistici comunali possono ridurre la distanza?

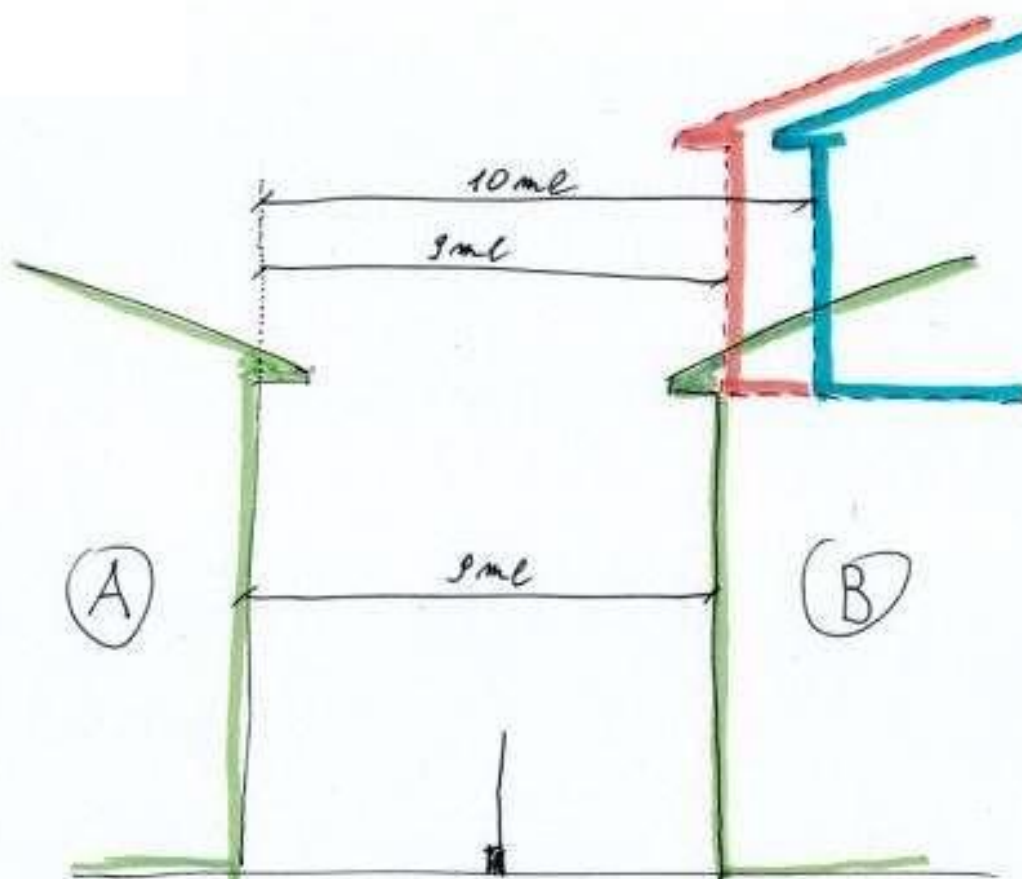
No. La distanza di 10 metri prevista dal D.M. 1444/1968 è inderogabile e prevale su regolamenti edilizi e piani urbanistici che stabiliscano distacchi inferiori.

La sopraelevazione interna al perimetro dell'edificio è esclusa?

Solo se non comporta aumento di altezza, volume o modifica della sagoma. In caso contrario, l'intervento è assimilato a nuova costruzione e deve rispettare le distanze legali.

**L'articolo è stato realizzato con il supporto di AI CHATGPT*

Immagini



Leggi anche

[Distanze tra costruzioni: bisogna considerare tutti i fabbricati circostanti, non solo l'edificio di fronte](#)

[Distanze tra edifici: il limite di 10 metri vale anche rispetto a una parete non finestrata](#)

[Distanze tra edifici, come funziona la regola dei 10 metri? Pareti finestrate dentro, porte e luci fuori](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*