

Distanze non rispettate, il direttore dei lavori risarcisce il committente

Obbligatoria negli appalti pubblici e non sempre imposta nel cantiere privato, la direzione dei lavori diventa una posizione di responsabilità dal momento della nomina. La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 22545 del 1° luglio 2026, ricorda che nel computo della distanza minima tra edifici rientrano anche i pilastri del portico, e che il conto del ripristino può arrivare al tecnico che ha firmato il progetto e seguito il cantiere.

di [Gianluca Oreto](#) – 14.09.2026

Nei contratti pubblici il direttore dei lavori è una nomina obbligatoria, perché l'**art. 114 del D.Lgs. n. 36/2023** (Codice dei contratti pubblici) impone alla stazione appaltante di designarlo su proposta del RUP prima dell'avvio della procedura di affidamento. Nel cantiere privato la sua presenza sembra una scelta, visto che il d.P.R. n. 380/2001 non ne impone in via generale la nomina e per l'agibilità si accontenta dell'attestazione del direttore dei lavori oppure, se non nominato, di un professionista abilitato.

Eppure quella figura compare nella modulistica edilizia, diventa obbligatoria per le opere in conglomerato cementizio armato e a struttura metallica, e viene richiamata dal **D.Lgs. n. 81/2008 (Testo Unico Sicurezza Lavoro)** come possibile responsabile dei lavori incaricato dal committente. Soprattutto, una volta nominata, entra nel perimetro di responsabilità disegnato dall'art. 29 del Testo Unico Edilizia.

Su quel perimetro si è poi depositata una giurisprudenza fittissima, che negli anni ha riempito gli spazi lasciati aperti dalle norme, e lo ha fatto quasi sempre a partire da cantieri finiti male. Ad esempio, il direttore dei lavori risponde anche lui quando l'edificio viene costruito a una distanza inferiore a quella consentita? E se poi bisogna demolire una parte di quanto è stato realizzato, quel costo ricade su di lui?

A questi interrogativi risponde la Corte di Cassazione con l'**ordinanza n. 22545 del 1° luglio 2026**, che chiarisce uno degli aspetti più sottovalutati dal direttore dei lavori, perché nel calcolo della distanza minima tra edifici conta l'ingombro reale delle strutture, pilastri e portici compresi, e non la sola parete perimetrale disegnata in progetto. Chi ha firmato il progetto e seguito il cantiere può ritrovarsi a rimborsare al committente l'arretramento dei pilastri, il restringimento del terrazzo e del portico, le pratiche che ne sono seguite e le relative parcelle; e nei gradi di merito non hanno retto né le dimissioni rassegnate prima della fine dei lavori, né il mancato incarico per il tracciamento.

Distanze non rispettate in cantiere, come nasce la causa contro il direttore dei lavori

La vicenda nasce da una permuta, con cui una società ha ricevuto un terreno edificabile per costruirvi un fabbricato bifamiliare, impegnandosi a realizzare in cambio un fabbricato monofamiliare sul lotto confinante. I lavori sono partiti nell'estate del 2010, con un ingegnere incaricato come progettista e direttore unico dei lavori, dimessosi nel marzo del 2014.

Durante il cantiere i sopralluoghi dell'ufficio tecnico comunale hanno fatto emergere difformità tra il progetto approvato e le opere eseguite, oltre alla violazione della disciplina sulle distanze, con l'ordine di sospensione dei lavori e, poi, un'ordinanza di demolizione di alcune porzioni. Sono stati avviati un procedimento amministrativo e uno penale, quest'ultimo a carico del legale rappresentante della società e non del tecnico, e per rimettere le cose a posto la committente ha demolito una parte di uno dei due fabbricati, arretrando alcuni pilastri posti a meno di dieci metri dall'altra costruzione e restringendo il terrazzo e il portico.

Ripristinati i luoghi in conformità al progetto, il procedimento penale si è chiuso per la sopravvenuta conformità e quello amministrativo con il rigetto delle domande. La società ha allora citato l'ingegnere per il danno da inesatto adempimento del contratto d'opera professionale, chiedendo i costi del ripristino, delle procedure di sanatoria e delle spese tecniche collegate, e il Tribunale, in parziale accoglimento, lo ha condannato a titolo di responsabilità contrattuale a poco più di 23.500 euro, oltre interessi e spese.

In appello il professionista ha contestato la prova dell'inadempimento e l'utilizzabilità degli atti formati negli altri giudizi, richiamando anche le dimissioni, il mancato mandato per il tracciamento e le tolleranze costruttive, ma il gravame è stato respinto. Il ricorso per cassazione si è ridotto a due motivi, sulla prova della violazione e sul calcolo delle distanze, ed è stato coltivato nonostante la comunicazione di una proposta di definizione accelerata.

Art. 29 del Testo Unico Edilizia e distanza minima di dieci metri, le regole in gioco

Per comprendere la decisione degli ermellini è necessario inquadrare bene la normativa applicabile che, in questo caso, è racchiusa nel Testo Unico Edilizia e nel decreto che fissa i limiti inderogabili di distanza tra i fabbricati (il **D.M. 2 aprile 1968, n. 1444**).

Il primo riferimento è l'art. 29 del **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**, il cui comma 1 mette titolare del permesso, committente e costruttore sullo stesso piano per la conformità delle opere alla disciplina urbanistica e alle previsioni di piano, e vi affianca il direttore dei lavori per la conformità alle prescrizioni del permesso e alle modalità esecutive.

Il comma 2 costruisce l'unica via d'uscita per chi dirige i lavori, ed è una via stretta. Il direttore dei lavori non risponde soltanto se ha contestato agli altri soggetti la violazione delle prescrizioni del permesso, escluse le varianti in corso d'opera, dandone contemporanea e motivata comunicazione al dirigente dell'ufficio comunale; e nei casi di totale difformità o variazione essenziale deve anche rinunciare all'incarico contestualmente, pena la segnalazione al consiglio dell'ordine, con possibile sospensione dall'albo da tre mesi a due anni.

Sul fronte delle misure opera l'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, che per i nuovi edifici ricadenti nelle zone diverse dalla A prescrive in tutti i casi la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, con una prescrizione di finalità igienico-sanitaria e non di tutela dei rapporti di vicinato. Restano sullo sfondo l'art. 2697 del codice civile sull'onere della prova e l'art. 380-bis del codice di procedura civile sulla definizione accelerata dei ricorsi.

Perché nel calcolo delle distanze contano anche i pilastri del portico

Alla luce di questo quadro, la Cassazione definisce del tutto corretto il principio applicato in appello, secondo cui nel computo delle distanze rilevano anche pilastri e porticati, elementi costruttivi capaci di generare intercapedini pregiudizievoli per l'igiene e la salubrità, e lo stesso vale per ogni struttura stabile e non meramente ornamentale, come balconi e terrazze, destinata ad ampliare la consistenza del fabbricato. Basta che un solo segmento della parete, colonnato compreso, si collochi sotto i dieci metri perché la norma risulti violata, e su questo la Corte richiama un proprio precedente.

La tesi del pilastro puramente decorativo non ha potuto trovare ingresso, perché muove dalle proporzioni dell'elemento, mai accertate nei gradi di merito anche perché il pilastro era stato nel frattempo demolito, e sollecita un'indagine preclusa in sede di legittimità.

Sull'altro fronte, quello della prova, la violazione dell'art. 2697 del codice civile si ha soltanto quando il giudice rovescia l'onere probatorio, non quando pesa le prove in un modo che la parte non condivide, come la giurisprudenza di legittimità ripete da tempo. I giudici d'appello avevano d'altronde lavorato su un compendio ampio, fatto di provvedimenti amministrativi, del decreto di sequestro preventivo e della consulenza d'ufficio, oltre che su documenti formati in altri procedimenti e passati al vaglio critico.

Netta è la posizione sul verbale di accertamento dell'illecito edilizio, che fa piena prova, fino a querela di falso, dei fatti attestati dal pubblico ufficiale come avvenuti in sua presenza, per cui la misurazione di 9,74 metri fra il pilastro e la parete antistante è rimasta incontestabile. Il ricorrente aveva puntato sul mancato deposito del verbale, ma il suo contenuto, proprio nella parte sulle distanze, risultava riportato nella relazione del consulente e non era stato specificamente contestato.

Cosa deve verificare il direttore dei lavori prima del tracciamento

Dal punto di vista tecnico va detto subito che la natura ornamentale del pilastro e l'esattezza del metodo di misurazione non sono state in realtà decise, perché la pronuncia si è arrestata prima, sul terreno della prova e dei limiti del giudizio di legittimità.

Resta però l'indicazione operativa, e pesa. Il tracciamento va impostato sull'ingombro delle strutture e non sul filo delle murature, e va riverificato dopo ogni modifica esecutiva. La misura va presa e messa a verbale prima dei getti, quando correggere costa poco, non dopo il sopralluogo, quando è già diventata un danno da risarcire.

Sul piano sistematico, e senza che la pronuncia lo affronti, l'esonero del comma 2 dell'art. 29 non premia chi si allontana dal cantiere, ma chi mette per iscritto il proprio dissenso nei tempi giusti, verso gli altri operatori e verso il Comune, e vi colloca la rinuncia all'incarico come adempimento aggiuntivo nei casi più gravi, non come alternativa alla contestazione. Quell'esonero, peraltro, riguarda la responsabilità verso

l'amministrazione, mentre il rapporto con chi ha conferito l'incarico corre su un binario contrattuale distinto.

Quando il direttore dei lavori paga i danni al committente

In conclusione, la Corte ha dichiarato inammissibile il ricorso e ha lasciato in piedi la condanna risarcitoria pronunciata nei gradi di merito, aggiungendo, per la conformità dell'esito alla proposta di definizione accelerata già comunicata, il pagamento di un ulteriore importo in favore della controparte e della Cassa delle ammende.

La postura che ne discende è di metodo prima che di merito. La chiusura favorevole del procedimento penale non ha cancellato il danno, perché il ripristino era già stato eseguito e i suoi costi sono rimasti sul tavolo di qualcuno; e quei costi, in primo grado e in appello, sono ricaduti in buona parte sul tecnico che aveva diretto il cantiere.

La decisione si inserisce in un orientamento che da decenni conta, nel calcolo delle distanze, tutto ciò che è stabile e non decorativo, e lo affianca a una linea processuale sempre più rigida verso chi chiede alla Corte di rifare i conti sul fatto. Per chi dirige i lavori tutto si gioca su una misura sola, quella presa sul terreno prima del getto, perché è lì che si decide chi pagherà la demolizione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*