

Portici esclusi dal volume ma non per questo dalle distanze, il CGARS fissa i limiti dell'ordine di ripristino

Con la sentenza n. 631/2026 il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana precisa che la norma tecnica comunale che esclude i portici dal computo volumetrico non deroga alle distanze tra costruzioni dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, e che dopo l'annullamento del titolo in sede straordinaria il Comune deve motivare l'estensione del ripristino e decidere con un provvedimento autonomo la variante pendente.

di [Redazione tecnica](#) – 08.10.2026

Un portico escluso dal calcolo del volume deve comunque rispettare le distanze dalle pareti finestrate di fronte? E se il titolo viene annullato, la variante già presentata al Comune perde ogni valore? Il Comune può ordinare di demolire tutto, con sanzione fino a 20.000 euro?

A questi interrogativi risponde il Consiglio di Giustizia Amministrativa per la Regione Siciliana (CGARS) con la sentenza n. 631/2026 del 23 settembre 2026, che chiarisce uno degli aspetti più sottovalutati nel progettare un portico, cioè che escluderlo dal volume non basta a esentarlo dalle distanze tra fabbricati, perché volume e distacchi seguono regole diverse. Per progettista e proprietario significa che un portico a ridosso dell'edificio di fronte può far cadere il titolo anche quando i conti del volume tornano, e che non proteggono né la norma comunale che lo toglie dalla cubatura né l'abitudine dell'ufficio di non verificarne i distacchi.

Non ci si può più appoggiare, insomma, sull'idea che ciò che non fa volume non faccia neppure distanza. La distanza minima tra pareti finestrate viene dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e una previsione locale che si occupa soltanto di cubatura non vi deroga in modo implicito, e tanto meno può farlo una prassi d'ufficio.

Né serve, a chi ha visto annullare il titolo per una sola censura, invocare le ragioni non esaminate, perché l'annullamento travolge per intero gli atti impugnati; e neppure basta al Comune richiamare l'annullamento per giustificare, da solo, l'ordine di rimuovere tutte le opere e la declaratoria di inefficacia della variante già presentata, che va decisa con un provvedimento proprio, anche negativo.

Portico, distanze e sanatoria annullata: la vicenda

Al centro della controversia c'era una concessione in sanatoria rilasciata nel 2014 per le fondazioni, le difformità dimensionali di una struttura destinata a parcheggio e l'ampliamento del sottotetto di un fabbricato residenziale. I proprietari dell'edificio di fronte l'hanno impugnata con ricorso straordinario al Presidente della Regione, insieme alla nota con cui il Comune aveva escluso l'autotutela, ottenendone nel 2017, su parere conforme del CGARS, l'annullamento per violazione della distanza minima prescritta dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

Nel 2018, prima della notifica, i titolari hanno chiesto un permesso in variante, ottenendo l'autorizzazione paesaggistica favorevole della Soprintendenza. Ricevuta la notifica, il Comune ha dichiarato prive di efficacia concessione e domanda di variante, ordinando il ripristino entro novanta giorni sotto la minaccia dell'esecuzione d'ufficio e della sanzione per inottemperanza.

Davanti al TAR Sicilia i proprietari hanno sostenuto che la nota di conferma fosse sopravvissuta, che le norme tecniche del piano sottraessero il portico aperto ai dieci metri e che il Comune dovesse valutare un arretramento e decidere la variante. Respinto il ricorso, in appello hanno riproposto le censure, chiedendo di dichiarare nulla o inopponibile la decisione straordinaria e sostenendo che una lite sulle distanze non potesse essere decisa in quella sede.

Distanze tra pareti finestrate e annullamento del titolo: il quadro normativo

Il perimetro normativo è segnato anzitutto dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, che per i nuovi edifici ricadenti fuori dalle zone A fissa in dieci metri la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, con le eccezioni ammesse dallo stesso art. 9 per i gruppi di edifici compresi in piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche e con le deroghe previste dall'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Il ricorso straordinario è ammesso dall'art. 7, comma 8, del codice del processo amministrativo solo per le controversie devolute alla giurisdizione amministrativa, tra le quali l'art. 133 annovera, in sede esclusiva, quelle sui provvedimenti in materia urbanistica ed edilizia. Per l'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, l'art. 31, comma 4-bis, del Testo Unico Edilizia, richiamato dall'ordinanza, prevede una sanzione da 2.000 a 20.000 euro.

Il portico escluso dal volume deve rispettare le distanze? I principi del CGARS

Alla luce di questo quadro, i giudici affermano che l'esclusione dal computo del volume e l'irrilevanza ai fini delle distanze appartengono a piani normativi differenti. La norma tecnica comunale invocata disciplina il calcolo della cubatura ed esclude a certe condizioni portici, gallerie, chiostrine e loggioni, ma non contiene alcuna prescrizione che li sottragga ai distacchi. Un manufatto può non concorrere al volume e assumere nondimeno rilievo nei rapporti con l'edificio di fronte, per cui dalla sola esclusione volumetrica non si ricava una deroga implicita all'art. 9.

A nulla vale la «prassi consolidata» dell'ufficio di non verificare le distanze per strutture analoghe, perché una prassi amministrativa non può modificare la disciplina urbanistica né fondare un'esenzione che la norma non prevede.

Sul piano degli effetti, il CGARS ribadisce che l'annullamento in sede straordinaria travolge tutti gli atti impugnati anche se il parere ha accolto una sola censura assorbendo le altre, perché conta l'oggetto della decisione e non il numero delle questioni esaminate. Né il giudizio sull'ordinanza può riaprire quel merito con le formule della nullità, dell'inefficacia o dell'inopponibilità, censure che il CGARS dichiara inammissibili, e neppure regge l'obiezione sulla sede, perché la controversia riguardava provvedimenti comunali e non rapporti civilistici tra vicini. Nella parte in cui prende atto dell'annullamento, poi, l'ordinanza è un atto consequenziale, non una nuova autotutela da motivare, e non serve stabilire se la decisione straordinaria valga come giudicato in senso pieno, bastando la definitività dell'annullamento a vincolare il Comune.

Il vincolo che nasce dalla decisione resta però commisurato al suo oggetto. Il decreto vietava di dare ancora efficacia agli atti annullati, ma non definiva l'estensione del ripristino né la sorte del procedimento avviato dopo. Il richiamo alle «opere della C.E.», a fronte di interventi distinti, non esonerava il Comune dal motivare la corrispondenza tra ciò che era caduto e ciò che andava rimosso, né dal verificare quale rilievo avesse a tal fine la variante nel frattempo presentata. È un'esigenza che non presuppone la sopravvivenza di una parte del titolo, ma discende dalla natura del comando ripristinatorio, che incide sulla consistenza delle opere ed è assistito da sanzioni proprie.

La richiesta di variante, a sua volta, era un atto di impulso procedimentale e non un titolo già efficace, per cui il Comune doveva definirla con un'autonoma determinazione, previa verifica della procedibilità, del contenuto e della disciplina applicabile, anche di rigetto o di improcedibilità, e non poteva assimilarla senza distinta motivazione al titolo annullato. L'assenso della Soprintendenza non dava diritto all'approvazione, all'arretramento o alla conservazione delle opere, ma confermava che il procedimento era già istruito sul versante paesaggistico e attendeva una conclusione.

Portici, sottotetti e distanze: cosa devono verificare progettisti e uffici tecnici

Dal punto di vista tecnico, se quel portico aperto rientrasse davvero nella regola dei dieci metri non è stato in realtà riesaminato dal CGARS in questa sede, perché la natura aperta del manufatto e il criterio di misurazione appartenevano al merito già definito nel procedimento straordinario, che il giudizio sull'ordinanza non poteva riaprire, e il tema resta aperto anche in giurisprudenza, tra letture che escludono dall'art. 9 il porticato privo di pareti e altre che lo computano «vuoto per pieno».

Anche se la pronuncia non vi fa cenno, il Testo Unico Edilizia guarda ai porticati dal versante del volume. L'art. 6, comma 1, lettera b-bis), ammette in edilizia libera le vetrate panoramiche amovibili (VEPA) anche nei porticati, purché non creino spazi stabilmente chiusi e nel rispetto delle esclusioni e delle altre condizioni della norma, mentre per il Consiglio di Stato ([sentenza n. 6186/2021](#)) la chiusura integrale con pannelli in vetro di un porticato aperto su tre lati realizza un nuovo locale e incrementa la volumetria. Il portico, insomma, può restare fuori dal volume finché resta aperto e la disciplina locale lo consente, ma ciò nulla dice sulle distanze, che dipendono dall'art. 9 e dalle regole sulla loro misurazione, come il regolamento edilizio sugli sporti inferiori a 1,50 metri applicato dal Consiglio di Stato ([sentenza n. 6748/2026](#)).

Per l'ufficio tecnico, l'ordinanza che segue un annullamento va costruita separando la presa d'atto, che è dovuta, dalla delimitazione del ripristino, che va motivata, e dalla definizione delle istanze pendenti.

Quanto alla variante, che riguardava ancora il parcheggio e l'ampliamento del sottotetto, la pronuncia rimette ogni valutazione al Comune. Sul piano sistematico, per i sottotetti conta oggi il comma 1-quater dell'art. 2-bis, introdotto dal Decreto Salva Casa, che consente il recupero dei sottotetti anche senza rispettare le distanze minime nei limiti della legge regionale, purché siano rispettate le distanze vigenti all'epoca della costruzione e l'altezza massima assentita e non cambino forma e superficie del sottotetto, fatte salve le leggi regionali più favorevoli. Prima di quella norma il Consiglio di Stato (sentenza n. 7029/2021) aveva ritenuto che il recupero del sottotetto con sopraelevazione, in quanto nuova costruzione, dovesse rispettare i dieci metri dalla parete finestrata antistante.

Annullamento del titolo edilizio: le conclusioni operative per Comuni e progettisti

In conclusione, il CGARS ha accolto in parte l'appello, confermando la sentenza del TAR sulla caducazione della concessione e della nota di conferma e sull'assenza di deroghe alle distanze nelle norme tecniche comunali, e riformandola nella parte in cui aveva ritenuto l'ordinanza interamente sorretta dall'annullamento.

Per i progettisti ne deriva l'opportunità di due verifiche distinte, sul volume e sulle distanze. Ai Comuni la pronuncia chiede di trattare l'annullamento come il punto da cui ripartire con provvedimenti motivati, su che cosa rimuovere e sulla variante pendente; ai privati ricorda che nessuna di queste garanzie diventa diritto a conservare le opere.

Letta accanto a un'altra recente decisione dello stesso giudice sulle differenze tra ordine di demolizione, sanatoria e condono, la pronuncia chiede rigore tanto nelle regole quanto nella motivazione di chi deve applicarle. L'annullamento cancella il titolo, non il dovere di decidere che cosa viene dopo.

Portici e distanze tra fabbricati: le domande più frequenti

Il portico escluso dal volume deve rispettare le distanze tra fabbricati?

Secondo il CGARS (sentenza n. 631/2026), la norma comunale che esclude il portico dal computo del volume non comporta di per sé una deroga alle distanze dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, perché volume e distacchi appartengono a piani normativi distinti e la deroga non può ricavarsi in via implicita.

Dopo l'annullamento del titolo il Comune può ordinare di demolire tutte le opere?

Non sulla base del solo richiamo al titolo annullato, perché per il CGARS (sentenza n. 631/2026) l'estensione materiale del ripristino, che incide sulla consistenza delle opere ed è assistita da conseguenze sanzionatorie, richiede una motivazione autonoma sulla corrispondenza tra ciò che è stato annullato e ciò che va rimosso.

La variante presentata prima dell'annullamento può essere dichiarata inefficace insieme al titolo?

Non per mera consequenzialità, perché secondo il CGARS la domanda di variante è un atto di impulso procedimentale che il Comune deve definire con un'autonoma determinazione, anche di rigetto o di improcedibilità, e che non può assimilare senza distinta motivazione al titolo annullato; il privato, in ogni caso, non ha diritto alla sua approvazione.