Superbonus e distanze tra edifici: fin dove arrivano le deroghe dell'art. 119?

Il Tribunale di Brescia affronta la portata dell'art. 119, comma 3, del Decreto Rilancio: l'aumento dimensionale dovuto al cordolo sismico e al cappotto non concorre al calcolo di altezza e distanze.

di Cristian Angeli – 12.11.2026

Gli interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico possono comportare modifiche inevitabili alle dimensioni originarie dell'edificio. Il cappotto aumenta lo spessore delle pareti, l'isolamento della copertura può modificarne la quota e la realizzazione di un cordolo sismico può determinare un innalzamento della sommità delle murature.

Per evitare che proprio le norme sulle distanze rendessero impossibili determinati interventi, l'art. 119, comma 3, del D.L. n. 34/2020 stabiliva che gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime previste dall'art. 873 c.c.

La disposizione sembra chiara, ma lascia aperta una questione tutt'altro che secondaria: la deroga riguarda esclusivamente i tre metri previsti dal codice civile oppure può incidere anche sulle maggiori distanze stabilite dalla normativa urbanistica?

Sul punto è intervenuta la sentenza n. 7028 del 30/10/2026 del Tribunale di Brescia, che propone una lettura particolarmente ampia della disposizione.

Un tetto più alto di circa 70 centimetri: il caso esaminato dal Tribunale di Brescia

La controversia riguarda due fabbricati residenziali confinanti, uno dei quali, nel 2022, viene sottoposto a lavori di manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica e riduzione del rischio sismico con accesso al Superbonus 110%.

I proprietari dell'edificio vicino lamentano la violazione delle distanze a seguito della sopraelevazione prodotta dai lavori, chiedendo la riduzione in pristino e il risarcimento del danno.

La CTU accerta un incremento dell'altezza di circa 70 cm al colmo e 74 cm in gronda. L'aumento deriva per 38 cm dall'inserimento del cordolo sismico e per ulteriori 30 cm dalla nuova copertura isolata e ventilata.

Ne deriva anche un incremento della volumetria del sottotetto che, pur non possedendo i requisiti per l'abitabilità, viene qualificato dal Tribunale come nuova costruzione.

Copertura isolata equiparata al cappotto: quando si applica la deroga sulle altezze

Per il cordolo sismico la riconducibilità all'art. 119, comma 3, è immediata, poiché l'opera è espressamente richiamata dalla disposizione.

Più interessante è il ragionamento relativo ai 30 cm dovuti alla nuova copertura: secondo il Tribunale, nel concetto di "dimensionamento del cappotto termico" può essere ricompresa, per identità di ratio, non soltanto l'apposizione dell'isolamento sulle facciate, ma anche la realizzazione di una copertura isolata e ventilata.

In entrambi i casi, infatti, la finalità dell'incremento dimensionale è il miglioramento delle prestazioni termiche dell'involucro.

La conclusione trova riscontro negli accertamenti tecnici svolti in causa: secondo la CTU, l'intervento aveva principalmente la funzione di isolare termicamente l'involucro e migliorare il comportamento sismico dell'edificio.

La sentenza affronta anche un'obiezione particolarmente interessante dal punto di vista progettuale.

Il CTU aveva evidenziato che il miglioramento sismico avrebbe potuto essere ottenuto demolendo la parte sommitale della muratura esistente per realizzare il nuovo cordolo, evitando così di innalzare la quota d'imposta del tetto, riconoscendo però anche che questa soluzione sarebbe stata più costosa e invasiva.

Per il Tribunale, la possibilità di adottare una diversa soluzione tecnica non impedisce di beneficiare della deroga: la norma non imporrebbe infatti una specifica modalità progettuale, purché l'opera sia effettivamente funzionale al conseguimento degli obiettivi energetici e sismici.

Art. 119: la deroga sulle distanze si ferma all'art. 873 c.c.?

È però sul tema delle distanze che la sentenza assume maggiore interesse.

L'art. 119, comma 3, richiama espressamente l'art. 873 c.c., che stabilisce una distanza minima di tre metri tra le costruzioni su fondi finitimi. Nel caso esaminato, tuttavia, erano entrate in gioco anche le maggiori distanze previste dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e dalla disciplina urbanistica locale.

La CTU aveva seguito una lettura strettamente letterale: la deroga Superbonus avrebbe consentito di superare le distanze del codice civile, ma non quelle più restrittive previste dalle altre fonti.

Il Tribunale giunge alla conclusione opposta, con un ragionamento che parte proprio dal rapporto tra le diverse distanze. Se l'art. 119 consente di realizzare gli incrementi dimensionali derivanti dal cappotto e dal cordolo anche a meno dei tre metri stabiliti dal codice civile, sarebbe logicamente contraddittorio, secondo il giudice, ritenere contemporaneamente inderogabile una distanza superiore prevista dal regolamento locale o dal D.M. n. 1444/1968.

La norma finirebbe infatti per consentire di scendere sotto la soglia dei tre metri, imponendo però nello stesso momento di rispettarne cinque, dieci o comunque una distanza maggiore.

Per evitare questa contraddizione, il Tribunale ritiene che l'art. 119, comma 3, "disinneschi" non soltanto l'art. 873 c.c., ma anche le disposizioni più restrittive contenute nei regolamenti locali e nell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

È questo il passaggio più significativo della decisione, anche perché la formulazione letterale dell'art. 119 richiama espressamente soltanto le distanze minime dell'art. 873 c.c.

La sentenza opera quindi un passaggio ulteriore, fondato su un'interpretazione logico-sistematica della disposizione. Proprio per questo la conclusione va riferita alla decisione del Tribunale di Brescia, senza considerarla automaticamente espressione di un orientamento ormai consolidato.

Deroghe sulle distanze: le differenze tra Superbonus e D.Lgs. n. 73/2020

La decisione affronta anche l'ipotesi in cui l'incremento dello spessore della copertura non venga ricondotto all'art. 119.

In questo caso potrebbe trovare applicazione la disciplina prevista dall'art. 13 del D.Lgs. n. 73/2020 per il maggiore spessore degli elementi di chiusura superiore necessario al miglioramento delle prestazioni energetiche.

La differenza evidenziata dal Tribunale è importante: questa disciplina consente di derogare alle normative nazionali, regionali e ai regolamenti edilizi comunali sulle distanze, facendo però salvo il limite minimo previsto dal codice civile.

L'art. 119, comma 3, seguirebbe invece una logica diversa, perché consente espressamente di derogare proprio all'art. 873 c.c.

Nel caso in esame, comunque, anche separando le due discipline - art. 119 per il cordolo e normativa sull'efficientamento energetico per la copertura - il Tribunale ritiene che l'esito della controversia non sarebbe cambiato.

Conclusioni: la deroga deve corrispondere alle opere realizzate

La sentenza offre infine un'indicazione importante per i progettisti: la deroga non può essere interpretata come una generale possibilità di aumentare altezza, sagoma o volume semplicemente perché l'edificio è interessato da lavori Superbonus.

Nel caso deciso a Brescia è stato possibile individuare con precisione l'origine dell'incremento: 38 cm erano riferibili al cordolo sismico e circa 30 cm alla copertura isolata e ventilata.

È quindi essenziale che il maggiore ingombro possa essere tecnicamente ricondotto alle opere per le quali la legge riconosce la deroga.

Sotto questo profilo, la decisione mostra anche l'importanza della documentazione progettuale: quando nasce un contenzioso sulle distanze, non basta dimostrare che l'edificio è stato interessato da interventi agevolati. Occorre poter ricostruire quanto l'edificio sia aumentato e, soprattutto, quale specifica esigenza energetica o strutturale abbia determinato quell'incremento.

*a cura di **Cristian Angeli**,*
ingegnere esperto in agevolazioni edilizie, contenziosi e perizie tecniche
www.cristianangeli.it

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*