

Distanze tra edifici: è violazione anche se due costruzioni non sono frontali

La facoltà di costruire in aderenza o sul confine deve essere specificamente autorizzata da una norma del piano regolatore locale

di [Giorgio Tacconi](#) – 09.04.2025

La seconda sezione civile della Corte di Cassazione, nella **sentenza n. 7290 del 19 marzo 2025**, tratta una controversia sollevata da proprietari di un immobile che lamentavano l'edificazione, nella corte di loro proprietà, di **un muro di contenimento di un terrapieno artificiale e di un garage, in violazione delle distanze** previste dalle norme edilizie locali, e pertanto chiedevano l'**arretramento di tali edifici** alla distanza di 5 metri dal confine, prevista dalle norme tecniche di attuazione del PRG comunale, e il risarcimento dei danni patiti.

D'altro canto, il responsabile delle opere contestate sosteneva l'**inapplicabilità della disciplina delle distanze legali** al muro di contenimento, avente natura di **muro di recinzione**. Per quanto riguardava il garage, le violazioni di natura amministrativa erano state oggetto di sanatoria e, in ogni caso, doveva applicarsi il **principio codicistico della prevenzione**, che consente di edificare sul confine.

Violazione distanze edifici: il caso

Il Tribunale ordinava il **ripristino dello stato dei luoghi** mediante arretramento o demolizione del muro di contenimento del terrapieno artificiale e del garage, e condannava il responsabile al risarcimento del **danno non patrimoniale**. La Corte di Appello confermava quanto statuito dal Tribunale in ordine alla **liquidazione equitativa del danno** in favore degli originari attori, sia sotto il profilo del criterio adottato per la quantificazione dei danni da violazione della distanza legale, sia per la sua qualificazione degli stessi come **danni in re ipsa**.

La Corte di Cassazione ha **respinto** i motivi proposti dall'originario convenuto nel merito delle opere, in quanto anche se le costruzioni **non sono frontistanti**, vi è **violazione della normativa locale sulle distanze di fabbricati dal confine**. Infatti, le norme dei regolamenti edilizi che stabiliscono le distanze tra le costruzioni, e di esse dal confine, sono volte non solo ad **evitare la formazione di intercapedini nocive** tra edifici frontistanti, ma anche a **tutelare l'assetto urbanistico** di una data zona e la densità edificatoria in relazione all'ambiente, sicché **rileva la distanza in sé**, a prescindere dal fatto che le costruzioni si fronteggino e dall'esistenza di un dislivello tra i fondi su cui esse insistono.

Norme locali e distanze legali

La Corte di Cassazione ricorda la sentenza delle sezioni unite n. 10318 del 19 maggio 2016, secondo cui **la portata integrativa delle norme locali sulle distanze legali** è estesa **anche alla prevenzione**, ma i regolamenti locali possono escludere l'operatività della prevenzione prescrivendo una **distanza minima dal confine**, o negando espressamente la facoltà di costruire in appoggio, o in aderenza.

Nel caso di specie, le norme tecniche di attuazione del PRG del Comune, da ritenersi integrative dell'art. 873 cod. civ., nella zona di ubicazione dei fabbricati in questione, prescrivono una distanza dal confine pari ad **un mezzo dell'altezza dell'edificio ma non meno di 5 metri** "salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C4 del dm n. 39/1975", intitolato "**Edifici contigui**", che stabilisce che due edifici non possono essere costruiti a contatto, a meno che essi non costituiscano **un unico organismo statico** realizzando la completa solidarietà strutturale, e che nel caso in cui due edifici contigui formino organismi distaccati, essi dovranno essere forniti di giunto tecnico.

Ne deriva che, ricadendo il Comune in **[zona sismica di seconda categoria](#)**, l'unica deroga consentita all'osservanza della distanza minima delle costruzioni dal confine di cinque metri prevista, era quella dell'**esistenza sul confine di due edifici costituenti un unico organismo statico** dotato della necessaria

solidità strutturale, o dell'esistenza di **due edifici contigui forniti di un giunto tecnico**, mentre nella normativa locale applicabile nella zona **non era prevista una generalizzata facoltà di costruire in aderenza, o sul confine**, che consentisse di ritenere compatibile la distanza di cinque metri dal confine imposta, con l'applicazione del principio codicistico della prevenzione.

Il principio di prevenzione nelle distanze tra fabbricati

Per tale ragione, la sentenza di primo grado aveva correttamente ritenuto **non invocabile l'istituto della prevenzione**, sulla base della CTU che aveva escluso l'esistenza sul confine di edifici contigui aventi le caratteristiche strutturali indicate dal dm n.39/1975, costituente l'unica deroga consentita alla distanza di cinque metri dal confine imposta.

La **giurisprudenza consolidata della Corte**, infatti, ritiene che mentre nei casi in cui la normativa locale si limiti ad imporre una **distanza tra costruzioni più severa** rispetto a quella di tre metri sempre tra costruzioni prevista dall'art. 873 cod. civ., non devono ritenersi derogate la facoltà di costruire in aderenza, o sul confine ed il connesso principio della prevenzione, la **facoltà di costruire in aderenza** debba essere **specificamente autorizzata da una norma del piano regolatore locale** ove quest'ultimo stabilisca anche o soltanto la distanza minima dei fabbricati dal confine.

In assenza di una **specificata previsione** ad opera della normativa locale della facoltà di costruire in aderenza, o sul confine, che deroghi alla distanza imposta dal confine, **non possono applicarsi le regole ed i principi previsti dal codice civile** per la disciplina delle distanze su fondi finitimi, ivi compreso il principio della prevenzione.

Il danno da violazione del diritto di proprietà

Sotto il profilo risarcitorio, la Corte di Cassazione richiama la sentenza delle sezioni unite n. 33645 del 15 novembre 2022, in tema di **prova del danno da violazione del diritto di proprietà** e di altri diritti reali, che ha optato per una **mediazione fra la teoria normativa del danno e quella della teoria causale**. La questione se la violazione del contenuto del diritto, in quanto integrante essa stessa un danno risarcibile, sia suscettibile di tutela non solo reale, ma anche risarcitoria, è stata risolta dalle sezioni unite in senso positivo. In caso di violazione della normativa sulle distanze tra edifici, al **proprietario confinante** compete sia la **tutela in forma specifica** finalizzata al ripristino della situazione antecedente, sia la **tutela in forma risarcitoria**.

Le sezioni unite hanno poi confermato che la locuzione **"danno in re ipsa"** è da sostituire con quella di **"danno presunto"** o **"danno normale"**, privilegiando la prospettiva della presunzione basata su specifiche circostanze da cui inferire il pregiudizio. Il danno risarcibile in presenza di violazione del contenuto del diritto di proprietà riguarda **non la cosa ma il diritto di godere in modo pieno ed esclusivo della cosa stessa**, sicché il danno risarcibile è rappresentato dalla **specificata possibilità di esercizio del diritto di godere** che è andata persa quale conseguenza immediata e diretta della violazione.

Quando scatta la violazione delle distanze tra edifici

Il nesso di causalità giuridica si stabilisce così **fra la violazione del diritto di godere della cosa**, integrante l'evento di danno condizionante il requisito dell'ingiustizia, e la **concreta possibilità di godimento** che è stata persa a causa della violazione del diritto medesimo, quale danno conseguenza da risarcire. Nel caso in cui la prova sia fornita attraverso presunzioni, **l'attore ha l'onere di allegare il pregiudizio subito**, anche mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza.

Se, in caso di violazione delle norme sulle distanze nelle costruzioni, l'attore richiede il risarcimento del danno determinatosi prima della riduzione in pristino, quale effetto dell'abusiva imposizione di una servitù sul proprio fondo e quindi della limitazione del relativo godimento, deve riconoscersi che lo stesso non è sottratto da un onere di allegazione dei fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione di utilizzare l'immobile nel periodo dell'illegittima ingerenza del peso costituito dalla costruzione.

La domanda del danno per l'abusiva imposizione di una servitù nel proprio fondo onera, dunque, il ricorrente di indicare **gli elementi, le modalità e le circostanze della situazione**, da cui, in presenza dei

requisiti richiesti dagli artt. 2727 e 2729 cod. civ., possa desumersi **l'esistenza e l'entità del concreto pregiudizio patrimoniale subito**. Ciò consente poi al giudice di far uso delle presunzioni semplici, divenendo allora comunque in re ipsa (non il danno, ma) la prova del pregiudizio.

La Corte, riconoscendo che i suddetti principi non sono stati applicati nella sentenza impugnata, ha disposto la sua cassazione con rinvio per nuovo esame.

Articolo tratto da *Teknoring*