

## Distanze tra costruzioni, ecco l'ultima perla: vale anche per pareti senza finestre! La sentenza

Peppucci Matteo - Collaboratore INGENIO 06/06/2019

*Cassazione: la distanza minima di 10 metri vale anche se una soltanto delle pareti è finestrata, ed è indifferente se sia la nuova o quella preesistente; la distanza va rispettata anche nei tratti non finestrati*



Drizzate le antenne, ci sono ancora le famigerate distanze in edilizia (10 metri) a tenere banco: la Cassazione, nella recentissima sentenza 15178 del 5 giugno, ha ricordato alcuni principi di diritto molto importanti in materia.

In primis, **la distanza vale anche per pareti senza finestre; vale anche se una sola delle pareti è finestrata; è indifferente se sia la nuova o quella preesistente.**

### Il sottotetto rispetta o no le distanze?

L'oggetto del contendere è rappresentato da un intervento di recupero di sottotetti, nel corso del quale è stato **realizzato un nuovo piano sul fabbricato preesistente con "ampi pareti finestate"**. L'intervento è stato contestato da un vicino, in quanto le pareti finestate risultavano di distanza inferiore a quella indicata sia nelle norme tecniche attuative del Prg comunale, sia nel codice civile (articolo 873). Da qui la richiesta di effettuare nuovi lavori per ripristinare la situazione precedente, oltre a un risarcimento.

Nello specifico, il vicino lamenta la violazione degli artt. 873, 907 cod. civ., dell'art. 9 del DM n. 1444 del 1968 nonché della legge

Regione Lombardia n. 12 del 205 e delle NTA del Comune di Cernusco sul Naviglio, indicando una serie di circostanze che evidenziavano le violazioni denunciate e, tuttavia, il Tribunale prima e la Corte distrettuale poi non solo non avrebbero valutato i rilievi dell'attuale ricorrente ma **non avrebbero, neppure, accolto le istanze istruttorie senza darne adeguata motivazione.**

La nuova perizia avrebbe dovuto chiarire, tra l'altro:

- A) che la sovrapposizione dei fabbricati a piano terra per mt. 4,68 va tenuto in conto ai fini della determinazione delle distanze legali e pertanto la distanza di 3 mt imposta dall'art. 873 deve essere rispettata quantomeno per la porzione di fabbricato degli appellati che fronteggia il fabbricato Gironi per 4.89 mt. e non solo per i 7 cm che si fronteggiano;
- B) che, **nel caso di pareti finestate, la distanza di 10 mt ex art 9 DM 1444/68 deve essere rispettata quantomeno per la porzione di fabbricato degli appellati** che fronteggia il fabbricato Gironi per 4.89 mt;
- C) che, sull'osservanza del principio di prevenzione, **chi costruisce per primo deve mantenere la distanza di almeno 5 mt dal confine anche se la parete non è finestrata**, poiché la ratio sta nel non gravare sul vicino che intendesse successivamente costruire con finestra verso il confine stesso (Cass. Ci. 9/6/1981 n. 4246, 19/2/81 n. 1035, 27/2/78 n. 999);
- D) che sarebbe inesatta la misurazione a raggio a partire dalla nuova edificazione degli appellati, poiché l'art 907, parlando di distanza tra le vedute esistenti, implica che essa vada verificata a partire dalle finestre verso il nuovo fabbricato e non viceversa.

### Distanze tra costruzioni: valgono anche per pareti non finestate

La Cassazione accoglie il ricorso del vicino, contestando in primis la tesi sostenuta dalla Corte distrettuale secondo cui le distanze minime indicate dal Dm 1444/68 "*non varrebbero per le nuove pareti finestate nella parte in cui non siano antistanti (quindi non si sovrappongono) alla parete del vicino*".

Così ragionando, infatti, la sentenza impugnata si è posta in contrasto con l'orientamento di questa Corte secondo cui la norma dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, in materia di distanze fra fabbricati va interpretata nel senso che **la**

**distanza minima di dieci metri è richiesta anche nel caso che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata** e che è **indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente**, essendo sufficiente, per l'applicazione di tale distanza, che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, ancorché solo una parte di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta. Di conseguenza, il rispetto della distanza minima imposto dalle richiamate prescrizione è **obbligatorio anche per i tratti di parete che siano in parte prive di finestre** (Cass. 20.6.2011, n. 13547; Cass. 28.8.1991, n. 9207). La sentenza, avendo disatteso tali principi, è, perciò, incorsa nella censurata violazione di legge e va cassata.

***LA SENTENZA INTEGRALE E' DISPONIBILE IN FORMATO PDF***

<https://webapi.ingenio-web.it/immagini/file/byname?name=cassazione-sentenza-15178-2019.pdf>