

## DOMANDA:

In ordine al servizio di consulenza legale per gli iscritti all'Ordine, desidero formulare il seguente quesito:

- in merito al D.M. 1444/68, art. 9 comma 3, laddove recita: "*le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli...debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:*

.....

*-ml 7.50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15...".*

.....

Essendo nel mio caso la strada di larghezza pari a ml. 8, ed il fabbricato prospiciente il lotto da edificare (zona B) a ml. 3 dalla strada, vorrei sapere se con il nuovo fabbricato devo stare ad una distanza dalla strada

Il mio convincimento è quello della distanza pari a pari a ml. 12.00 (7.50+4.50) oppure a ml. 7.50 (solo sul mio lato).

ml. 7.50, poichè ritengo che l'assunto fondamentale dell'art. 9 del D.M. citato, sia quello di garantire comunque, una distanza tra pareti finestrate pari a ml. 10 per ragioni essenzialmente igieniche.

## RISPOSTA:

Con riferimento al quesito proposto, preciso che non ho reperito (sia pure ad una sommaria ricerca) una giurisprudenza specifica in punto di distanze tra edifici intermedie da strade anche perché, in materia, vengono in considerazione soprattutto le zone di rispetto stradale e la normativa del codice della Strada. Occorrerebbe dunque conoscere la tipologia della strada che intermedia i due fabbricati.

Per rispondere al quesito (specificamente mirato al disposto del D.M. 1444/1968), occorre sviluppare le considerazioni tratte dai principi giurisprudenziali in materia del D.M. 1944/1968 recentemente confermati da Cons. Stato n.7731/2010 : "*L'art. 9 d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, laddove prescrive la distanza di dieci metri tra le pareti finestrate di edifici antistanti, va rispettata in tutti i casi, trattandosi di norma volta ad impedire la formazione di intercapedini nocive sotto il profilo igienico-sanitario, e pertanto non è eludibile.*

*Pertanto, le distanze tra le costruzioni sono predeterminate con carattere cogente in via generale ed astratta, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza, di modo che al giudice non è lasciato alcun margine di discrezionalità nell'applicazione della disciplina in materia di equo contemperamento degli opposti interessi (Consiglio Stato , sez. IV, 05 dicembre 2005 , n. 6909).*

*In materia di distanze legali, l'art. 136 d.P.R. n. 380 del 2001 ha mantenuto in vigore l'art. 47 quinquies, commi 6, 8, 9, della legge nazionale n. 1150 del 1942, per cui in forza dell'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968 la distanza minima inderogabile di 10 metri tra le pareti finestrate e di edifici antistanti è quella che tutti i Comuni sono tenuti ad osservare, ed il giudice è tenuto ad applicare tale disposizione anche in presenza di norme contrastanti incluse negli strumenti urbanistici locali, dovendosi essa ritenere automaticamente inserita nel prg al posto della norma illegittima (Cassazione civile, Sez. II, 29 maggio 2006, n. 12741).*

*Inoltre, se la deroga è consentita solo per piani particolareggiati e le lottizzazioni convenzionate, in tale previsione non può ricomprendersi il permesso di costruire"*

Il secondo comma dell'art. 9 del D.M. 1444/1968 stabilisce che. *Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della*

*viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:*

*ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;*

*ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;*

*ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.”*

Come correttamente precisa l'interpellante, le possibili interpretazioni sono due: (i) considerare il distacco tra edifici legato ad una misurazione che tenga conto della larghezza della strada oltre la sommatoria dei due lati. In tal caso, laddove il costruttore preveniente abbia realizzato l'edificio ad una distanza inferiore – per il suo lato – rispetto a quella prevista nella norma, il costruttore prevenuto, dovrebbe attenersi ad una distanza tale da compensare il minor distacco realizzato dal preveniente. (nel caso proposto: distanza dalla strada pari a ml. 12.00 (7.50+4.50) (ii) considerare invece la norma a tutela del rispetto stradale e pertanto imporre il distacco come un limite inderogabilmente posto, in modo distinto, per ciascun costruttore, talchè ove il primo costruttore abbia comunque realizzato un distacco dal suo lato inferiore a quello di legge, non si crea alcuna soggezione per prevenzione a carico del secondo costruttore.

L'interpretazione meramente letterale farebbe propendere per la prima soluzione. La norma pare infatti regolare la distanza minima tra fabbricati, talchè la distanza tra edifici pare ancorata ad un dato oggettivo costituito dalla risultante di tre misure: quella della strada e quella dei due distacchi da mantenere per ogni lato. Computato tale dato, esso dovrebbe in ogni caso essere rispettato.

Si tratta di una interpretazione che – sempre da un punto di vista squisitamente letterale – potrebbe venire contrastata dal fatto che la tassonomia riportata nel secondo comma e sopra riprodotta, precisa chiaramente come debba essere distribuito il distacco, chiarendo che esso deve sostanziarsi in misure specifiche “per lato”

Confligge, oltre tutto, con una soluzione restrittiva, un'interpretazione logico-sistematica della norma.

La ratio della stessa (come di recente ha ribadito il Supremo collegio) attinge natura pubblicistica relativamente ad un corretto assetto urbanistico nonché per evitare conseguenze nocive dal punto di vista igienico- sanitario.

Orbene: inquadrata la norma in tale prospettiva, va valutato che nel caso in concreto non possono venire in considerazioni problematiche igienico sanitarie. Non si tratta, in altri termini, di imporre distanze tra pareti finestrate che, quand'anche esistessero sarebbero comunque intermedie anche dal rispetto della distanza da un solo lato . Si tratta, invece – a mio avviso – di una normativa diretta a salvaguardare anche un'area di rispetto in relazione alla sede stradale. Detto in altri termini: la norma in commento detta un criterio applicabile alle distanze dei fabbricati dal ciglio stradale.

Non si vede dunque perchè, laddove il costruttore preveniente abbia derogato a tale norma per il suo lato (legittimamente o meno, poco importa), il secondo costruttore prevenuto, sia costretto a “recuperare” con una maggiore distanza, la violazione perpetrata.

Del resto, nella tecnica normativa che presiede al rispetto delle distanze vengono individuate due diverse modalità di computo:

- a) La distanza riguarda solo gli edifici ed in tal caso, il rispetto della distanza comporta per il secondo costruttore una soggezione alla costruzione effettuata in prevenzione, visto che chi prima costruisce, correttamente, detta legge al secondo.
- b) La distanza riguarda un elemento comune (ad esempio il confine) che entrambi i costruttori devono rispettare. In tal caso - per principio della *par condicio* - il mancato rispetto da parte del primo costruttore , viene corretto con la facoltà di scelta offerta al secondo costruttore che può arretrare ovvero costruire in aderenza mediante un atto di interpello (si

richiama in proposito l'art. 875 c.c. o le norme regolamentari assai diffuse nelle quali si prevede la costruzione ad una certa distanza dal confine ovvero sul confine)

Mi pare che introdurre un elemento "terzo" come il confine o – nel nostro caso – la strada, imponendo ad entrambi di osservare il distacco, ma consentendo poi una sorta di diritto di prevenzione, sia contrario alla tecnica normativa in uso ed alla parità di condizioni dei due costruttori.

Nel concludere – e in assenza (almeno ad una prima ricerca) di riferimenti giurisprudenziali - mi permetto anche di rinviare alla valutazione delle norme urbanistiche e regolamentari locali nonché al codice della Strada che, in punto di distanze dalla sede stradale, operano un'attenta articolazione sulla quale non posso pronunciarmi, non riportando il quesito né il tipo di strada né la normativa locale di riferimento.

Nell'auspicio di essere stato chiaro, colgo l'occasione per salutare cordialmente

Giovanni Iacomini