



comune di trieste  
piazza Unità d'Italia 4  
34121 Trieste  
tel. 040 6751  
www.comune.trieste.it  
partita iva 00210240321



COMUNE DI TRIESTE  
Area Economia e Territorio  
Servizio Edilizia Privata

Prot. corr. 31/118-3/2011  
Rif. int. 2011-0047051

21 DIC. 2011

## ORDINE DI SERVIZIO

**OGGETTO: distanza di 10 ml fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti – indirizzi.**

Con la presente direttiva si forniscono degli indirizzi al fine di omogeneizzare l'applicazione dell'articolo 9 comma 1 n. 2 del DM 1444/1968 "*Limiti di distanza tra i fabbricati*".

Come è noto esso dispone che "*Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue: nuovi edifici ricadenti in altre zone (rispetto alla A): è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di metri 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.*"

Tale distanza minima di 10 metri prevista (al di fuori della zona A) dall'art. 9 comma 1 n. 2 del DM 1444/1968 costituisce un ostacolo insuperabile. La giurisprudenza ha chiarito che questa norma per la sua genesi (è stata adottata ex art. 41-quinquies comma 8 della legge 17 agosto 1942 n. 1150, come introdotto dall'art. 17 della 6 agosto 1967 n. 765) e per la sua funzione igienico-sanitaria (evitare intercapedini malsane) costituisce un principio inderogabile della materia. In particolare si tratta di una norma che integra la disciplina privatistica delle distanze e come tale condiziona la potestà regolamentare e pianificatoria dei comuni, in quanto deriva da una fonte

normativa statale sovraordinata (v. Cass. civ. Sez. II 31 ottobre 2006 n. 23495), e tutela interessi pubblici di natura igienico-sanitaria. In sintesi: si tratta di una distanza inderogabile sia nella misura sia nelle modalità applicative. Esiste copiosa giurisprudenza, soprattutto recente, che ne individua le modalità applicative, cui anche il Comune è tenuto ad uniformarsi.

Ciò premesso, si precisa che per i nuovi edifici e gli ampliamenti la distanza minima assoluta di ml 10 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti va conteggiata con l'articolo 35 del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Trieste, secondo il quale la distanza tra facciate di costruzioni antistanti si misura in proiezione orizzontale ed ortogonale alle facciate.

Inoltre, tenuto conto che si tratta di disposizioni che integrano la disciplina privatistica delle distanze, che sono inderogabili e vanno applicate ed interpretate alla luce della giurisprudenza esistente in materia, il rispetto della distanza di 10 metri fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere osservato:

1. solo se si fronteggiano due edifici (e non un edificio ed un'altra costruzione quale – ad esempio – un muro di fabbrica o un terrapieno artificiale, nel qual caso troverà applicazione la distanza prevista dall'art. 873 c.c.);
2. anche se una sola parete è finestrata;
3. solo per le vedute e non per le luci (Cass. 982/99; articolo 3, comma 1, lettera d) della l.r. 19/09); sono escluse anche le porte di ingresso ma non le porte-finestre;
4. anche se le pareti non sono in posizione parallela;

5. anche se la nuova costruzione si mantiene a quota inferiore alle finestre antistanti purchè le pareti, seppur in una minima porzione o a qualsiasi altezza o con qualsivoglia angolo, siano antistanti:
6. Anche nel caso di ampliamento mediante sopraelevazione nonostante la porzione di parete che si intende sopraelevare non fronteggi direttamente la parete dell'edificio antistante e sempre che una delle due pareti sia finestrata:
7. Anche nel caso in cui la modifica della copertura dell'edificio esistente comporti la creazione di nuovi spazi o superfici rispetto alla preesistenza: questa ipotesi va esaminata attentamente caso per caso, verificando se il manufatto è destinato solamente alla funzione di copertura o se surrettiziamente crea nuovi spazi o superfici autonomamente godibili, con la precisazione che i sottotetti di cui all'articolo 30, comma 2, lettera d) del vigente Regolamento Edilizio del Comune di Trieste, ancorché non concorrano al calcolo del volume, non possono, per ciò solo, essere esclusi dal computo delle distanze:
8. tenendo conto di tutti gli aggetti quali le tettoie, le pensiline, i poggiali, i balconi, le terrazze, le verande, le scale, i porticati, i vani tecnici e simili. Non sono computabili solo le sporgenze estreme della costruzione che abbiano funzione meramente ornamentale o di rifinitura quali mensole, lesene, cornicioni, grondaie e simili.

9. anche nel caso di ristrutturazione edilizia che non comporti la fedele ricostruzione dell'esistente;
10. anche fra edificio e corpo accessorio di proprietà diverse (vd. Cass. 15282/2005; cass. 22086/2007), in quanto ai fini del computo delle distanze non si deve tener conto della funzione principale o accessoria o pertinenziale del vano realizzato, ma della consistenza fisica e dell'idoneità a creare un'intercapedine. Per i corpi accessori appartenenti al medesimo proprietario dell'edificio principale, invece, non opera il diritto civile in quanto esso cura i rapporti di vicinato e presuppone due proprietari diversi. I corpi accessori, in tal caso, non devono rispettare la distanza di dieci metri con la parete finestrata dell'edificio del medesimo proprietario ma essere conformi all'articolo 13 delle NTA del PRGC e all'articolo 85 del Regolamento Edilizio;
11. qualora si vogliano aprire vedute nella parete cieca di un edificio esistente che fronteggia una parete a meno di dieci metri
12. anche fra un edificio ed una tettoia di proprietà diverse qualora nell'insieme si venga a creare un'intercapedine. L'involucro edilizio, in tal caso, va valutato caso per caso alla luce della definizione giurisprudenziale di "intercapedine" di seguito riportata, accertando se esso, per le sue caratteristiche costruttive, sia idoneo a creare un'intercapedine. Qualora la tettoia sia retta da pilastri e, pertanto, il lato antistante l'edificio non sia fornito di parete, non trova applicazione l'articolo 9 del DM 1444/68. Tenuto conto che la norma si pone la finalità di evitare la

creazione di intercapedini nocive, si richiama la definizione giurisprudenziale di "intercapedine". L'intercapedine, secondo la comune accezione, è uno spazio vuoto racchiuso tra due pareti, scoperto verso l'alto e sui due lati che, in relazione a siffatta conformazione può ricevere aria o luce soltanto dall'alto e dai predetti lati: orbene, poiché la diminuzione di aereazione e luminosità dipende dalla compattezza, che impedisce il passaggio di aria e luce, delle due strutture racchiudenti lo spazio, non è necessario che queste consistano in muri di cemento armato o di laterizi, ma è sufficiente che siano costituite da un qualsiasi materiale (anche metallico) che per la sua compattezza impedisca (o lo consenta in maniera non apprezzabile), il passaggio di aria e luce, e che sia stabilmente collegato, anche mediante appoggio, al suolo o ad altro edificio. Qualora la tettoia sia dotata di pareti perimetrali idonee a creare una siffatta intercapedine la distanza va rispettata.

Come chiarito al primo punto, il rispetto della distanza di 10 metri fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti deve essere osservato solo se si fronteggiano due edifici. Il termine "edificio" va, comunque, ragionevolmente inteso nel senso più ampio di "edificato" (vd. CdS 4015/2009). La nozione di "edificio" - per la giurisprudenza - è comprensiva di ogni elemento costruttivo che concorre a comporre la consistenza del medesimo e che presenti i caratteri di solidità, stabilità ed immobilizzazione: è per questo motivo che, come specificato al punto 8, vanno computati ai fini delle distanze tutti gli aggetti degli edifici quali porticati, balconi, terrazze, pensiline, scale, ecc.

L'eventuale diritto di mantenere un fabbricato preesistente, sin dall'origine costruito a distanza inferiore a quella legale, non conferisce l'ulteriore diritto di apportare al manufatto aggiunte e/o modifiche di qualsiasi natura nella parete, che costituirebbero un'ulteriore non consentita violazione in materia di distanze. (Tar Brescia, 16.10.09 n. 1742)

I muri di contenimento di una scarpata o di un terrapieno **naturale**, per la parte in cui adempiono alla specifica funzione di contenimento - e cioè dalle fondamenta sino al livello del fondo naturale superiore - non sono costruzioni agli effetti della disciplina di cui all'articolo 873 c.c..

I muri di contenimento di una scarpata o di un terrapieno **artificiale** sono corpi di fabbrica (costruzioni), non avendo la funzione di conservare lo stato preesistente dei luoghi, in quanto o creano un dislivello artificiale o accentuano il naturale dislivello esistente. Per essi trovano applicazione le norme tecniche di attuazione del PRGC ed il Regolamento Edilizio vigente. In assenza di tali disposizioni, ai fini delle distanze, si applica la distanza di metri 3 prevista dall'art. 873 del codice civile.

Sull'argomento va segnalato, infine, che trova applicazione anche la norma eccezionale in materia di risparmio energetico contenuta nell'articolo 11 del Decreto Legislativo 30/05/2008, n. 115 e s.m.i., in forza della quale nei casi e nei precisi limiti in essa disciplinati è permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. La stessa norma esclude che si possa, in ogni caso, derogare alle prescrizioni in materia di sicurezza stradale e antisismica e chiarisce che le deroghe in essa contenute

costituiscono *principi di esenzione minima* che trovano applicazione fino all'emanazione di apposita normativa regionale che li renda operativi.

IL DIRETTORE DI SERVIZIO

(arch. AVE FURLAN)

