

# Come misurare la distanza tra edifici? Lo ha chiarito la Cassazione 9 maggio 2019/da [Francesca Ressa](#)

## **La Cassazione conferma il metodo lineare e non radiale per misurare la distanza tra edifici, solo così si impedisce la formazione di intercapedini nocive**

Si torna sulla questione distanza tra edifici, da misurare con metodo lineare o radiale.

Con la recente **sentenza n. 10580/2019** la Corte di Cassazione ribadisce che la **distanza tra edifici** va calcolata in **modo lineare e non radiale** come avviene per le distanze rispetto alle vedute; il limite è imposto dall'art. 873 c.c. allo scopo di impedire la formazione di intercapedini nocive.

### **Il caso**

Il proprietario di un immobile citava in giudizio la società X in quanto, nell'ultimare un fabbricato nel terreno confinante con il proprio, aveva violato le norme stabilite dal piano regolatore generale del Comune, in riferimento alla distanza tra edifici e alla distanza dal confine.

In particolare, il proprietario chiedeva riduzione a distanza legale mediante abbattimento del fabbricato e la condanna della società al risarcimento dei danni subiti.

Il Tribunale accoglieva la domanda e condannava la società a demolire parte del fabbricato di sua proprietà, rigettando la domanda di risarcimento dei danni.

Conseguentemente, la società impugnava la sentenza, in particolare censurando la modalità di calcolo della distanza adottata: **radiale anziché lineare**. La Corte d'Appello respingeva il ricorso.

Avverso la sentenza d'appello, la società ricorre in Cassazione.

### **Decisione della Corte di Cassazione**

La Corte di Cassazione **accoglie il ricorso** in base ai seguenti motivi:

- si tratta di edifici contrapposti solo di spigolo e non antagonisti
- secondo la costante interpretazione della Corte di Cassazione, le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare
- il giudice d'appello, dopo aver affermato la legittimità del criterio di misurazione delle distanze tra fabbricati a raggio, ha erroneamente affermato che la distanza di 10 metri non sarebbe stata rispettata anche se calcolata in modo ortogonale.

Nel dettaglio, a detta della Corte di Cassazione:

*le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare; anzitutto lo scopo del limite imposto dall'art. 873 c.c. è quello di impedire la formazione di intercapedini nocive, sicché la norma cennata non trova giustificazione*

*se non nel caso che i due fabbricati, sorgenti da bande opposte rispetto alla linea di confine, si fronteggino, anche in minima parte, nel senso che, supponendo di farle avanzare verso il confine in linea retta, si incontrino almeno in un punto” (così Cass. 2548/1972, più di recente cfr. Cass. 9649/2016).*

Ai sensi dell'art. 873 c.p.c., ai Comuni è consentito stabilire negli strumenti urbanistici distanze maggiori, **ma non alterare il metodo di calcolo lineare.**

### **Art. 873 Codice civile e dm 1444/68**

L'art. 873 del Codice civile stabilisce che la distanza minima tra una costruzione e l'altra deve essere di 3 metri; per quanto riguarda, invece, le distanze tra edifici antistanti aventi almeno una parete finestrata, l'art. 9 del dm. 1444/1968 prescrive una distanza minima assoluta di 10 metri.

**Art. 873** – *Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute (1) a distanza non minore di tre metri (2). Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore [878].*

**Nota 1** – *La disposizione in oggetto definisce quale deve essere la distanza minima fra costruzioni, ed usa il parametro della prevenzione temporale, secondo il quale chi, nella qualità di proprietario, costruisce per primo sceglie la distanza che il suo vicino dovrà rispettare. Se egli costruisce, infatti, sul confine, l'altro soggetto potrà costruire in aderenza, oppure alla minima distanza legale; se costruisce, invece, ad una distanza dal confine pari o superiore alla metà di quella imposta dal codice, al vicino sarà consentito costruire ad un metro e mezzo dal confine, o ad una distanza inferiore che permetta di rispettare il criterio dei tre metri; se, ancora, il proprietario che costruisce primo mantiene una distanza dal confine inferiore alla metà di quella stabilita dal codice, all'altro soggetto sarà permesso spostare la sua costruzione sino a quella del vicino, con la conseguente possibilità di applicare l'art. 875.*

**Nota 2** – *Salva l'ipotesi che la costruzione non abbia sporgenze, il criterio da adottare per calcolare la distanza è quello di misurarla dal suolo.*

Il dm 1444/68, definisce le distanze tra edifici all'art. 9:

#### **art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati**

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;
- 3) Zone C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

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:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e m 15;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.

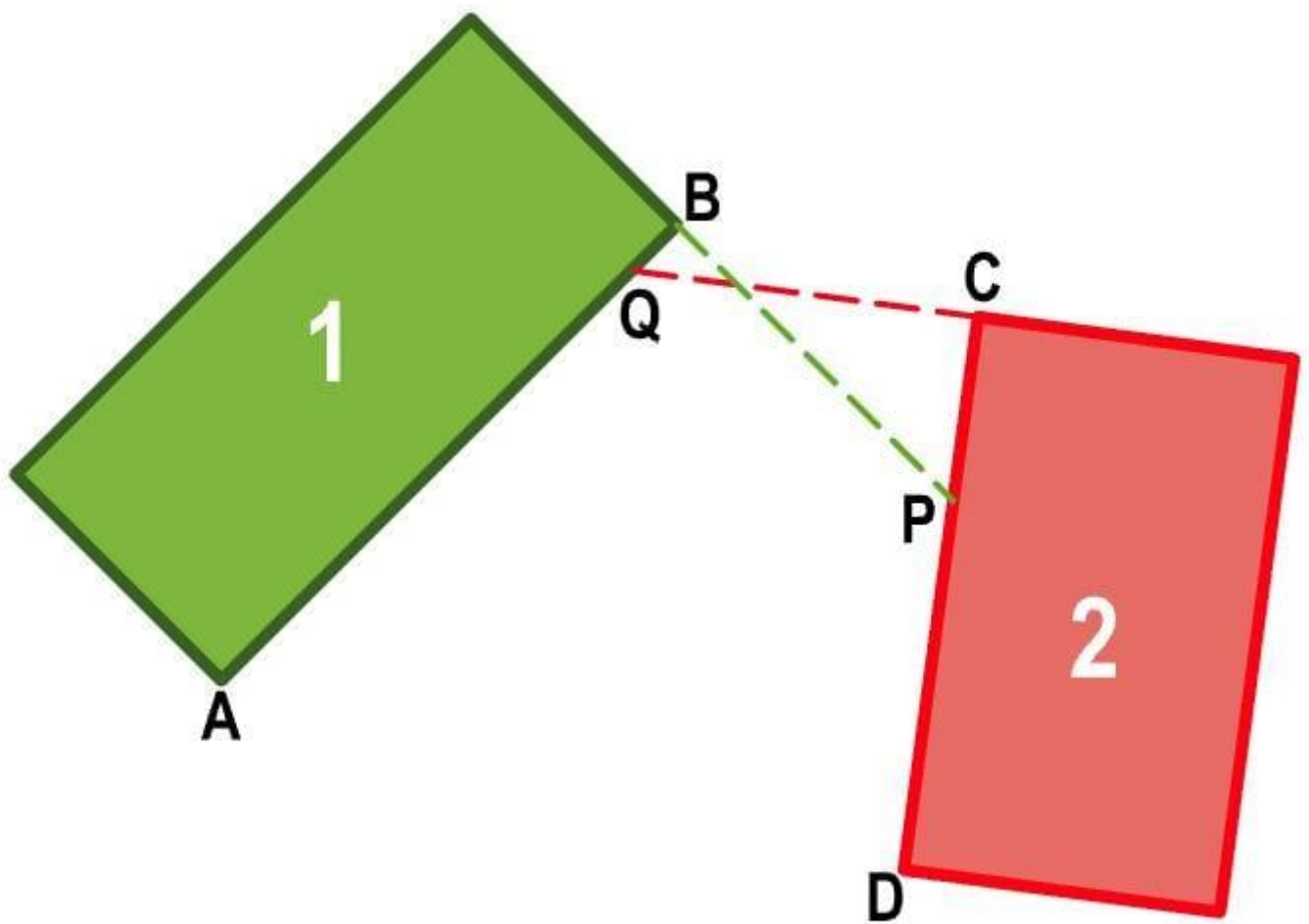
Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

## **Metodi di calcolo della distanza tra fabbricati**

Di seguito riportiamo brevemente le metodologie per il calcolo della distanza radiale e lineare. Per maggiori approfondimenti rimandiamo all'articolo di approfondimento di BibLus-net: "[Come si calcola la distanza tra fabbricati? Radialmente o linearmente?](#)".

### **Metodo lineare**

La distanza con metodo lineare è rappresentata dal minimo distacco delle facciate di un fabbricato da quelle dei fabbricati che lo fronteggiano. La misurazione deve essere fatta in maniera lineare **come se le facciate avanzassero parallelamente** verso l'edificio che si trova di fronte.



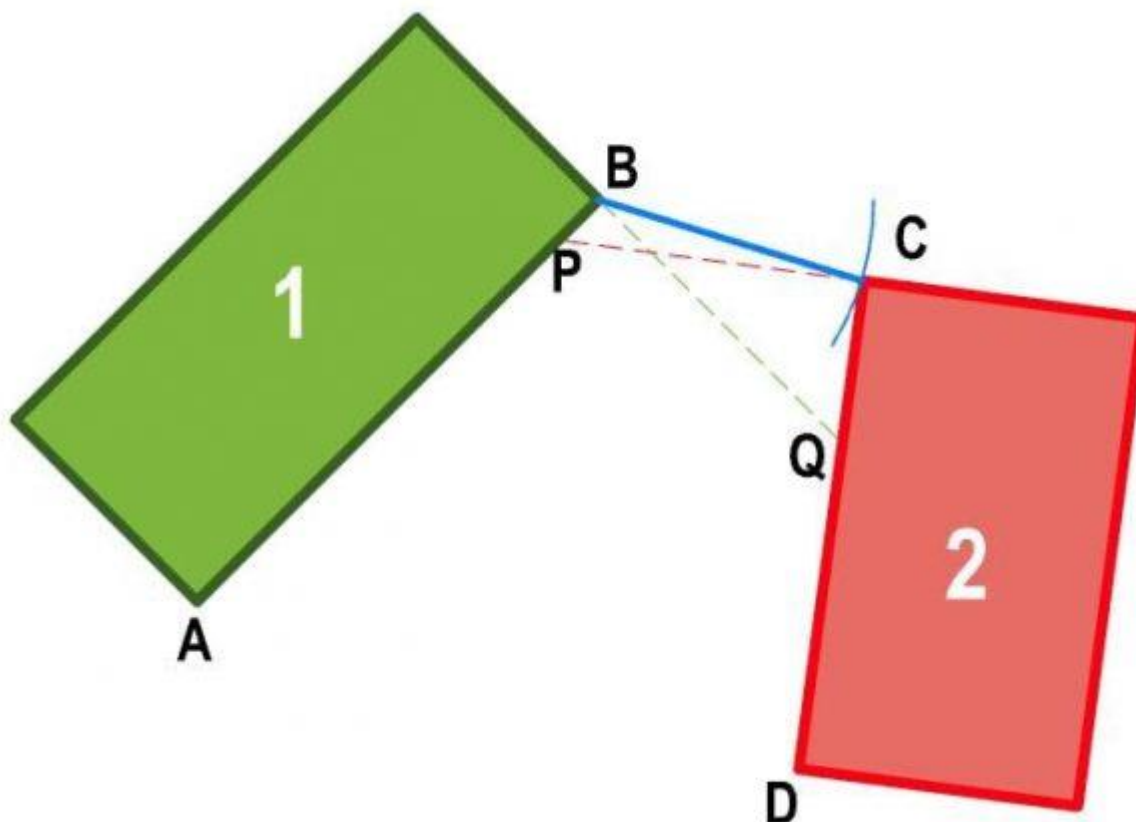
### *Distanza tra 2 edifici con metodo lineare*

Consideriamo la figura ed ipotizziamo di dover calcolare la distanza dell'edificio 1 dall'edificio 2 con metodo lineare. Ipotizziamo le pareti AB e CD finestrate; occorrerà calcolare la reciproca distanza e considerare la minore tra le 2; questa deve essere superiore a 10 m, come previsto dal dm 1444/68.

La lunghezza del segmento BP rappresenta la distanza dell'edificio 1 dal 2 e la misura di QC rappresenta la distanza dell'edificio 2 dall'edificio 1.

### **Metodo radiale**

La distanza calcolata secondo il metodo radiale rappresenta, invece, la minima distanza intercorrente tra l'edificio 1 e l'edificio 2. In tal caso la direzione da considerare non è quella dettata dall'inclinazione delle fronti (come nel metodo lineare), ma quella che fornisce la distanza minore.



#### *Distanza tra 2 edifici con metodo radiale*

In tale esempio la distanza radiale tra edificio 1 e 2 è data dalla lunghezza del segmento BC, che è certamente inferiore del segmento BQ (e anche del segmento CP).

È evidente che misurare la distanza tra 2 edifici con metodo radiale risulta più oneroso (BC deve essere maggiore di 10 m). Tale metodo è adottato per calcolare le distanze rispetto alle vedute.

In definitiva, con il metodo radiale occorre verificare l'assenza di porzioni di edificio entro una circonferenza di raggio pari ad una certa distanza con centro in ciascuno dei suoi spigoli, mentre con il metodo lineare occorre verificare l'assenza di porzioni di edifici antistanti a distanze inferiori a quella minima.

#### **Radiale o lineare?**

Fermo restando che i comuni possono usare gli strumenti urbanistici locali (PRG o regolamenti edilizi) per definire le modalità di calcolo della distanza tra pareti finestrate, sembra che la giurisprudenza (secondo diverse sentenze della Cassazione) vada tutta nella medesima direzione di **calcolare la distanza con metodo lineare.**

[Clicca qui per scaricare la sentenza 16 aprile 2019, n. 10580](#)