

Edilizia e territorio

Edifici. La Cassazione allarga il concetto di costruzione ai fini del calcolo dello spazio minimo

La distanza si conta dal balcone

Ogni «corpo avanzato» va considerato se non è solo ornamentale

A CURA DI

Maurizio de Tilla

Si allarga il concetto di «costruzione». E ai fini delle distanze si calcolano anche terrazze e scale esterne.

Con la decisione del 28 settembre 2007 n. 20574 la Corte di cassazione ha affermato che ai fini dell'osservanza delle distanze legali deve considerarsi costruzio-

RIFERIMENTO

Per la Corte si deve partire misurando dalla linea esterna della parete ideale posta a chiusura delle strutture più sporgenti

ne qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso a un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato. E ciò indipendentemente dal li-

vello di posa e di elevazione dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno, dall'uniformità o continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione e dalla sua funzione o destinazione.

Affermando questo principio la Cassazione ha stabilito in particolare che per quanto riguarda gli sporti, le terrazze, le scale esterne o, in genere, i corpi avanzati costituenti aggetti di un edificio, questi, ove siano stabilmente incorporati nell'immobile e non abbiano una funzione meramente decorativa od ornamentale, accrescono la superficie, il volume e la funzionalità dell'immobile cui accedono e rientrano nel concetto civilistico di costruzione, per cui di essi deve tenersi conto ai fini delle distanze, che vanno misurate dal limite dei manufatti aggettanti verso il vicino.

La decisione è in linea con l'interpretazione consolidata in base alla quale l'articolo 873 del Codice civile, nello stabilire per le costruzioni la distanza minima di tre metri dal confine o quella

maggiore fissata nei regolamenti locali, si riferisce ad opere, con le evidenziate caratteristiche, che per la loro consistenza abbiano l'idoneità a creare intercapedini pregiudizievoli alla sicurezza ed alla salubrità del godimento della proprietà fondiaria. Idoneità il cui accertamento è indispensabile per qualificare l'opera quale costruzione ai fini dell'applicazione della norma menzionata, senza che ciò comporti deroga alla presunzione di pericolosità collegata dalla legge al mancato rispetto delle distanze legali, presupponendo tale presunzione il preventivo accertamento che il manufatto eretto a distanza inferiore a quella legale abbia i caratteri della costruzione (Cassazione 7 aprile 2005 n. 7285; Cassazione 6 marzo 2002 n. 3199).

Deve, quindi, qualificarsi "costruzione" ogni opera di particolare consistenza e solidità che risulti infissa al suolo in modo stabile e, quindi, sia immobilizzata rispetto ad esso, a nulla rilevando che tale collegamento sia avvenuto mediante l'impiego di

malta cementizia, ovvero con mezzi meccanici i quali consentano, mediante procedimenti e manovre diversi, una nuova mobilitazione e l'asportazione del manufatto (Cassazione 26 febbraio 2000 n. 8691; Cassazione 12 settembre 2000 n. 12045).

Del resto costituisce costruzione anche un manufatto privo di pareti ma realizzante una determinata volumetria, e pertanto la misura delle distanze legali per verificare se il relativo obbligo è stato rispettato deve essere effettuata assumendo come punto di riferimento la linea esterna della parete ideale posta a chiusura dello spazio esistente tra le strutture portanti più avanzate del manufatto stesso (Cassazione 21 dicembre 1999 n. 14379).

Integra, infine una «nuova costruzione» qualsiasi modificazione della volumetria di un fabbricato che comporti l'aumento della sagoma di ingombro e che incida direttamente sulla situazione di distanza tra gli edifici esistenti (Cassazione 24 febbraio 1999 n. 1564).

Al sole 24 ore

28 APR. 2008

Casi concreti

Ornamenti

■ Rientrano nella categoria degli sporti, non computabili ai fini delle distanze, soltanto quegli elementi con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria, come le mensole, le lesene, i cornicioni, le canalizzazioni di gronda e simili, mentre costituiscono corpi di fabbrica, computabili nelle distanze fra costruzioni, le sporgenze di particolari dimensioni, come i balconi, costituite da solette aggettanti anche se scoperte, di apprezzabile profondità ed ampiezza (Consiglio di Stato n. 3539/2005)

Tettoia in lamiera

■ Non costituisce violazione della distanza minima tra le costruzioni la messa in essere di una tettoia costituita da lamiera di ferro e di pali in sopraelevazione (Tribunale di Savona, 24 maggio 2005)

Fondi a dislivello

■ In caso di fondi a dislivello non può considerarsi costruzione il muro di contenimento realizzato per evitare smottamento o frane. Nel caso invece di dislivello derivante dall'opera dell'uomo devono, invece, considerarsi costruzioni in senso tecnico-giuridico il terrapieno ed il relativo muro di contenimento che lo abbiano prodotto o che abbiano accentuato quello già esistente per la natura dei luoghi (Cassazione, sentenze n. 4511/1997 e 12239/2002)

Interpretazioni. Il rapporto con le regole urbanistiche

La norma comunale può vincere sul Codice

■ A norma dell'articolo 873 del Codice civile, nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza tra le costruzioni maggiore ai tre metri. Tale rinvio ai regolamenti edilizi, secondo la Cassazione (sentenza 12582/1995) attiene esclusivamente alla distanza tra le costruzioni e si estende a tutta la disciplina predisposta nella materia ma non alla nozione di "costruzione", la cui portata, afferente al-

la volumetria degli edifici, è fissata dai principi dell'ordinamento giuridico generale.

Ciò premesso, va sottolineato che solo parte delle norme dei regolamenti locali hanno valore integrativo del Codice civile. Appartengono con certezza a tale categoria le disposizioni del piano regolatore che stabiliscono una determinata distanza delle costruzioni dal confine del fondo (Cassazione 30 agosto 2004 n.

17390). Si può quindi osservare che nell'ambito delle norme dei piani regolatori (e in generale dei regolamenti locali) il carattere di norma integrativa rispetto alla disciplina dettata dal Codice civile resta individuato dallo scopo della norma regolamentare, con la conseguenza che la stessa è integrativa se è dettata nelle materie disciplinate dagli articoli 873 e seguenti del Codice civile (Cassazione 24 marzo 2005 n. 6401).

Nel dettaglio, si è affermato che le norme dei regolamenti comunali edilizi concernenti i cortili interni, volte non a determinare l'ampiezza minima ai fini della tutela dell'interesse pubblico

inerente alle esigenze ma a disciplinare la delle costruzioni su fondi appartenenti a diversi ri, devono considerare effetti norme integrative di legge civile, sicché, la zione dà luogo non solo al risarcimento dei danni, ma alla riduzione in pristino ((11 febbraio 1998 n. 1383

Mentre non riveste re integrativo le norme regolatorie (e dei regolamenti edilizi) che hanno come scopo principale la tutela di interessi urbanistici quali la densità degli edifici ne del volume, dell'alt ne 30 dicembre 1999 n