

18 giugno 2020 14:17

Il Condominio. Costruzione di un terrazzo e rispetto delle distanze: nessuna deroga alla legge

di [Alessandro Gallucci](#)

L'art. 873 del codice civile, dedicato alle distanze nelle costruzioni, recita:

Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

Qual è la ratio di questa norma?

Come è stato specificato da dottrina e giurisprudenza che ne hanno messo in evidenza la finalità, vi sono ragioni d'igiene ed ordine pubblico che sovrintendono questa disposizione rispetto alla quale, i regolamenti locali possono, facoltativamente, prevedere distanze superiori.

Si badi: la distanza minima di tre metri deve intercorrere tra le costruzioni, non tra le proprietà.

Distanze tra costruzioni e principio di prevenzione

Siccome due fondi possono essere confinanti - anzi in ambito urbano e extraurbano, salva la presenza di strade pubbliche, la normalità è la contiguità tra fondi - è normale domandarsi: dati due fondi confinanti, come calcolare le distanze tra costruzioni?

In materia di distanze nelle costruzioni si parla di principio di prevenzione, ossia di quel principio che nella sostanza dice: il calcolo delle distanze dev'essere fatto dal primo immobile costruito.

Esempio: Tizio è proprietario del fondo Alfa e Caio di quello confinante Beta. Nessuna costruzione sui predi. Tizio costruisce prima di Caio a pochi metri dal confine tra le due proprietà.

Se e quando Caio, o i suoi aventi causa, deciderà d'edificare la distanza di tre metri (o quella maggiore) del suo immobile dovrà essere calcolata da quello già costruito, senza ciò che sia lesivo di alcun diritto. In tal senso è stato affermato che "il diritto di prevenzione per essere assicurato a ciascuno dei proprietari confinanti non viola il diritto di eguaglianza ed, inoltre, l'esercizio della prevenzione, una volta che sia stato concretamente compiuto, dà luogo ad una situazione differenziata rispetto alla precedente che giustifica la diversità di disciplina per situazioni diverse (Cass. 22.3.1975 n. 1905 in Fabrizio Melucci, Rapporti di vicinato, Giuffrè Editore, 2010). Un'applicazione concreta del famoso detto: chi prima arriva meglio alloggia.

Terrazze e distanze tra le costruzioni

Sull'inderogabilità della distanza minima e sulla nozione di costruzione, qualora vi fossero mai stati dubbi, la Cassazione si esprime periodicamente e sempre, c'è da dire, in maniera conforme e costante nella enunciazione dei principi. Un esempio che merita menzione per la situazione affrontata è quello risolto con la sentenza n. 2094 del 30 gennaio 2014.

La pronuncia ha una particolare utilità in quanto ricorda anche che cosa debba o non debba considerarsi costruzione ai fini delle distanze previste dall'art. 873 c.c. o dai regolamenti locali.

Nel caso di specie il proprietario d'un fondo chiedeva al giudice di fermare la costruzione che il vicino stava operando sul proprio fondo (un garage ed un terrazzo) e di arretrare alla giusta distanza quanto già edificato.

La vicenda è arrivata fin davanti ai giudici di legittimità. Secondo i ricorrenti, contrariamente a quanto stabilito nella sentenza di secondo grado, quanto meno l'aggetto del terrazzo doveva essere considerata parte ornamentale come tale non soggetta alla disciplina delle distanze di cui all'art. 873 c.c. ed eventuali regolamenti locali.

Secondo la Cassazione, invece, nessuna censura poteva essere mossa alla pronuncia impugnata. In poche parole il ricorso doveva essere rigettato e di conseguenza.

Si legge in sentenza che "in tema di distanze legali fra edifici, mentre non sono a tal fine computabili le sporgenze estreme del fabbricato che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria di limitata entità, come la mensole, le lesene, i cornicioni, le grondaie e simili, rientrano nel concetto civilistico di "costruzione" le

parti dell'edificio, quali scale, terrazze e corpi avanzati (c.d. "aggettanti") che, seppure non corrispondono a volumi abitativi coperti, sono destinate ad estendere ed ampliare la consistenza del fabbricato".

I balconi, per citare un altro esempio, sono sicuramente strutture aggettanti annoverabili tra le costruzioni.

In questo contesto, ribadisce la Cassazione "agli effetti di cui all'art. 873 cod.civ., la nozione di costruzione, che è stabilita dalla legge statale, deve essere unica e non può essere derogata, sia pure al limitato fine del computo delle distanze, dalla normativa secondaria, giacché il rinvio contenuto nella seconda parte dell'art.873 cod.civ. è limitato alla sola facoltà per i regolamenti locali di stabilire una distanza maggiore (tra edifici o dal confine) rispetto a quella codicistica (v. Cass., sent. n. 1556 del 2005)" (Cass. 30 gennaio 2014, n. 2094).

Come dire: non sono solamente le distanze ad essere inderogabili ma anche la nozione di cose debba essere considerato tale non può essere modificata dai regolamenti edilizi locali.

Ai fini della descrizione di alcune tipologie di costruzione, data la definizione generale qui declinata dalla Cassazione, è altresì utile leggere l'Allegato I all'Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1-sexies del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n.268 del 16-11-2016)

<https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2016/11/16/16A08003/sg>

[*\(articolo pubblicato su Condominioweb.com del 17/06/2020\)*](#)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)