

Distanze fra edifici: quando due pareti si fronteggiano

17 Marzo 2020

Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del DM 1444/1968 - che prevede la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - due fabbricati, per essere antistanti, non devono essere necessariamente paralleli, ma possono fronteggiarsi con andamento obliquo, purché "fra le facciate dei due edifici sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento". Lo ha ribadito la Corte di Cassazione in due recenti pronunce intervenute su controversie in materia di distanze fra costruzioni (ordinanza, sez. II, civile, 10/02/2020, n. 3043 e sentenza, sez. II, civile, 01/10/2019, n.24471).

La Cassazione ha sottolineato che si ha una situazione di "frontistanza" fra due edifici quando le rispettive facciate si fronteggino almeno per un segmento, cosicché, supponendo di farle avanzare, in modo lineare e precisamente in linea ortogonale tra i diversi fronti, si incontrino almeno in quel segmento. Se tale possibilità di fronteggiamento non esiste, non si lede alcuna norma sulle distanze fra costruzioni (vedi in precedenza anche Cass. n. 24076 del 03/10/2018 e n. 5741 del 03/03/2008).

Di conseguenza:

- non danno luogo a pareti "antistanti" gli edifici posti ad angolo retto in modo da non avere parti tra loro contrapposte, né quelli in cui gli spigoli sono opposti e possono toccarsi se prolungati idealmente uno verso l'altro (Cass. n. 4639/1997).

- le distanze fra edifici non si misurano in modo radiale (o a raggio), come invece previsto in materia di vedute (art. 907 c.c.), ma in modo lineare (Cass. n. 9649/2016). Al riguardo si evidenzia che, contrariamente alla giurisprudenza, il Regolamento edilizio tipo adottato ai sensi dell'art. 4, comma 1-sexies del Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia" ha fornito nell'Allegato A "Quadro delle definizioni uniformi" una definizione di distanza - "*Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta*" - che accoglie un criterio di calcolo di tipo radiale.

La Suprema Corte ha ricordato e confermato altri principi consolidati in tema di distanze e cioè che l'art. 9 del DM 1444/1968 è applicabile anche nel caso in cui una sola delle due pareti fronteggianti sia finestrata (Cass., S.U., n. 1486/1997; n. 1984/1999) e indipendentemente dalla circostanza che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente (Cass. n. 13547/2011), o che si trovi alla medesima altezza o a diversa altezza rispetto all'altro (Cass. n. 8383/1999).