

Distanze tra costruzioni e realizzazione di una tettoia

Il manufatto privo di pareti laterali deve rispettare la normativa sulle distanze tra edifici?

La tettoia è una nuova costruzione?

La legislazione italiana in tema di costruzioni ed edilizia è una vera e propria selva, all'interno della quale c'è il rischio di smarrirsi se non si ha una profonda conoscenza della normativa. Per tale ragione sono frequenti i ricorsi al Tar per chiedere l'annullamento di provvedimenti che si reputano illegittimi.

È quanto accaduto recentemente a un signore che si è visto negare il permesso di costruire per la realizzazione di una tettoia: a parere del Comune, l'opera non avrebbe rispettato la legge sulle distanze minime tra edifici.

Avverso il diniego è stato proposto ricorso al Tar Calabria il quale, con sentenza n. 752 del 9 aprile 2021, ha stabilito che la normativa sulle distanze tra costruzioni si applica anche alla realizzazione di una tettoia.

Distanze tra costruzioni e tettoia: il caso

Come anticipato, proponeva ricorso al Tar, per l'annullamento del diniego del permesso di costruire, il proprietario di un'abitazione che intendeva realizzare una tettoia.

Il Comune, nella persona del sindaco, rigettava la richiesta in quanto la realizzazione della nuova opera avrebbe leso il disposto dell'art 9, comma primo, punto 2), del decreto interministeriale n. 1444/1968 (relativo alla distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi), a tenore della quale tra fabbricati è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

I motivi del ricorso contro il diniego del permesso di costruire

Avverso il diniego del Comune veniva proposto ricorso al Tar. L'istante lamentava che il mancato rilascio del permesso di costruire sarebbe stato adottato in violazione dell'art. 9 D.M. n. 1444/1968, che prescrive la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Secondo il ricorrente, la tettoia oggetto del progetto edilizio, poiché era da realizzarsi in pilastri e travi in legno lamellare e manto di copertura a tegole, pertanto priva di pareti laterali, non avrebbe potuto annoverarsi nel concetto di parete di edificio di cui all'art 9 del D.M. n. 1444/1968, cosicché il manufatto sarebbe risultato inidoneo a creare intercapedini tra gli edifici, dannose per la salubrità e per l'igiene.

Tettoia e distanze tra costruzioni: la decisione del Tar

Il Tar Calabria di Catanzaro, con la sentenza n. 752 del 9 aprile 2021 in commento, ha rigettato il ricorso e, per l'effetto, ha confermato il diniego del permesso di costruire.

Premesso che la disposizione sulla distanza minima di 10 metri tra costruzioni è norma imperativa inderogabile che stabilisce in via generale le distanze tra le costruzioni, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza (Consiglio di Stato, Sez.

IV, 16 settembre 2020, n. 5466), il Tar Calabria ritiene che a pieno diritto anche la tettoia in oggetto sia un'opera che rientra nell'ambito applicativo di tale precetto, nonostante l'assenza di pareti laterali.

Richiamando un consolidato orientamento giurisprudenziale sia amministrativo che civile (Consiglio di Stato, Sez. VI, 5 marzo 2021, n. 1867; Corte di Cassazione, Sez.

II, 15 dicembre 2020, n. 28612), il Tar Calabria ha precisato che «ai fini dell'osservanza delle norme sulle distanze legali tra edifici di origine codicistica, la nozione di costruzione non può identificarsi con quella di edificio, ma deve estendersi a qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità, ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio,

incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera».

In applicazione dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e della richiamata giurisprudenza, dunque, la tettoia deve considerarsi alla stregua di nuova costruzione, rilevante ai fini del calcolo della distanza minima tra edifici, poiché costituirebbe un ampliamento funzionale del corpo di fabbrica già esistente, il quale presenta una porta di accesso e una finestra proprio in corrispondenza della tettoia medesima.

Le distanze tra costruzioni nel codice civile

La normativa sulla distanza tra costruzioni di cui al D.M. n. 1444/1968 più volte citato integra la generale disposizione in materia di distanza tra costruzioni dettata dal codice civile.

Secondo l'art. 873 c.c., 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.

In relazione al significato della locuzione "fondi finitimi", la giurisprudenza ritiene che *«la disposizione dettata dall'art. 873 c.c. in materia di distanze trova applicazione anche quando il terreno interposto tra le costruzioni sia di comune proprietà delle parti, dovendo ritenersi che la norma anzidetta, con l'espressione costruzioni su fondi finitimi, abbia inteso riferirsi, non solo agli edifici siti su terreni confinanti, ma anche a quelli eretti su aree vicine, seppure non contigue»* (Cassazione civile, sez. II, 09 aprile 1987, n. 3497).

Dunque, la distanza minima tra le costruzioni sul confine si applica anche a quelle che sorgono su fondi non propriamente confinanti, ma comunque vicini.

La misura di tre metri, peraltro, riguarda la distanza tra costruzioni su fondi confinanti e non tra una costruzione ed il confine del fondo (Cass. civ., Sezione II, 30 agosto 2017, n. 20529).

La disposizione adotta il parametro della prevenzione temporale: chi, nella qualità di proprietario, costruisce per primo, sceglie la distanza che il suo vicino dovrà rispettare.

Distanze tra costruzioni: rapporti tra art. 873 c.c. e D.M. n. 1444/1968

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione (Cass. civ., SS.UU., sent. n. 10318 del 19 maggio 2016), ha chiarito che i regolamenti locali possono stabilire distanze dal confine differenziate in relazione a diverse tipologie di manufatti, fermi restando i limiti della distanza minima fra costruzioni dettati dal codice civile e dal D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

Dunque, il rapporto tra le fonti è il seguente:

- il D.M. n.1444/1968 disciplina la distanza tra fabbricati ed edifici in termini pubblicistici al fine di evitare la formazione di intercapedini dannose. In virtù dell'art. 5, comma 1, lettera b-bis), della legge n. 55 del 2019, le distanze ivi contenute si considerano riferite esclusivamente alle zone omogenee destinate a nuova edificazione («zone C»), non anche alle zone totalmente o parzialmente edificate;
- l'art. 873 c.c. risulta integrato dall'art.9 del d.m. 1444/1968, il quale disciplina la distanza tra fabbricati ed edifici in termini pubblicistici al fine di evitare la formazione di intercapedini dannose sotto il profilo della salubrità e della sicurezza.

In ogni caso, si tratta di limiti inderogabili di distanza tra i fabbricati.