

# Distanze neutralizzate per cappotti e cordoli

---

## Edilizia

---

### Guglielmo Saporito

**U**lteriori semplificazioni per chi chiede contributi ed intende realizzare il cappotto termico o migliorare la qualità delle costruzioni. È in arrivo una modifica all'articolo 119 del decreto legge 34/2020 che neutralizza le dimensioni del cappotto termico e degli innalzamenti dovuti alla realizzazione dei cordoli sismici.

La nuova norma introdurrà un articolo 33 bis nel Dl 77/2021, ritenendo neutre le dimensioni del cappotto termico. Ciò significa che se due edifici sono collocati al limite della distanza consentita tra loro, è comunque possibile realizzare il cappotto termico avvicinandosi alla costruzione altrui; se poi ambedue le costruzioni si dotano di un cappotto termico, ambedue gli spessori non vanno conteggiati.

Per comprendere l'importanza della norma occorre tenere presente che in materia di distanze i rapporti tra vicini spesso sono incandescenti e possono giungere alla demolizione della parte di edificio che viola le norme sulla distanza. La norma che

me sulle distanze. Le norme che ora diventeranno elastiche sono sia quelle del Codice civile (articolo 873, minimo di 3 metri di distanza), sia quelle previste dai regolamenti locali, cioè quelle contenute nei piani regolatori, nei regolamenti edilizi e nelle norme tecniche di attuazione come integrative delle distanze previste dal Codice civile.

Vanno considerati neutri anche i cappotti termici che provocherebbero una violazione delle distanze previste dal Dm 1444 del 1968 (10 metri), invertendo un consolidato principio posto dalla giurisprudenza. La norma in corso di approvazione contribuisce quindi a depotenziare un sistema che ha governato per molti decenni le costruzioni, sottoponendo qualsiasi modifica alla controllo dei vicini tutte le volte che vi fosse stata una violazione delle distanze, anche se in minima.

Il quadro attuale, quindi, deve considerare sia l'articolo 2-bis comma 1-ter del Dpr 380/2001 (modificato dal Dl 76/2020) che ammette demolizioni e ricostruzioni a distanze invariate tra vicini, sia la neutralità degli interventi realizzati attraverso il cappotto termico. Ovviamente, è solo lo spessore del cappotto ad essere azzerato, perché se la costruzione viola le distanze, non basta aggiungervi un cappotto per beneficiare dell'indulgenza prevista dal legislatore.

In ogni caso, la norma del 2021, quando diventerà legge, gioverà a tutte le situazioni pendenti. Gli spessori che vengono beneficiati sono quelli previsti dai Dlgs n. 115/2008, 56/2010 e 102/2014 cioè fino a 25 cm, confermando quanto già previsto dal Dm Infrastrutture 27 luglio 2005 su l'irrilevanza degli spessori che generino risparmio energetico.

Un'identica previsione si

Un'identica previsione riguarda la compatibilità dei cordoli sismici: questi non concorreranno nel conteggio della distanza e dell'altezza degli edifici. Quindi, si può aggiungere agli edifici un cordolo tecnico anche in deroga alle distanze minime previste dal codice civile. Anche per i cordoli esisteva una previsione agevolativa (articolo 8.4.1 del Dm 14/1/2008) ma la previsione di una deroga per legge è opportuna per chi supera i problemi di gerarchia tra le fonti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA