

## Urbanistica

# Distanze legali inderogabili anche se gli edifici ricadono in un'unica proprietà

di Ivana Consolo

20 Giugno 2023

È quanto ha ribadito il Consiglio di Stato con la sentenza n. 5663 emessa il 9 giugno

La distanza legale tra fabbricati va rispettata anche se gli edifici ricadono nella stessa proprietà. È quanto ha ribadito il Consiglio di Stato con la [sentenza n. 5663 emessa il 9 giugno](#).

Oggetto del contendere è un immobile, in passato adibito a mulino, che risultava costituito da due piani fuori terra oltre ad un piano interrato ed un seminterrato, ed era edificato su di un terreno gravato da vincolo paesistico-ambientale, sul quale insisteva anche un altro edificio (di modeste dimensioni) ad uso ripostiglio, anch'esso ricadente nella proprietà di un privato.

Il proprietario ha presentato al Comune una domanda di condono per la costruzione (senza titolo edilizio) di un manufatto in ampliamento della pertinenza del fabbricato principale. Il Comune comunicava dapprima un preavviso di rigetto dell'istanza di condono, fondato essenzialmente su due elementi:

- il manufatto da condonare ricadeva in zona sottoposta a vincolo paesaggistico;
- l'abuso risultava posizionato ad una distanza insufficiente dal fabbricato antistante.


Al preavviso faceva seguito il provvedimento di rigetto definitivo; ma esso veniva impugnato dinanzi al Tar Toscana, che tuttavia riteneva di non doversi accogliere alcuna delle doglianze mosse dal proprietario dell'immobile. Il caso veniva dunque sottoposto al vaglio dei giudici di Palazzo Spada, che emettono una sentenza alquanto articolata ma decisamente interessante.

L'aspetto degno di maggiore attenzione riguarda di rispetto delle distanze legali anche tra edifici ricadenti nella medesima proprietà. Ebbene, ad avviso dell'appellante, il suddetto meccanismo può trovare applicazione solo nell'ipotesi in cui la distanza riguardi manufatti collocati in terreni di proprietà distinte, confinanti tra loro, e non invece (come nel caso di specie) all'ipotesi di un edificio pertinenziale situato all'interno della stessa area ove si trovano l'edificio pertinenziale e quello principale.

Ma il Consiglio di Stato ci dice espressamente che le cose non stanno esattamente in questi termini. La distanza di dieci metri che deve sussistere tra edifici antistanti, ha carattere inderogabile, poiché si tratta di norma imperativa che predetermina, in via generale ed astratta, le distanze tra le costruzioni in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza. Tali distanze sono coerenti con il perseguimento dell'interesse pubblico, e non già con la tutela del

diritto dominicale dei proprietari degli immobili finitimi alla nuova costruzione. In altri termini, più semplici e sintetici: tanto nel caso di fabbricati vicini ma ricadenti in differenti proprietà, quanto nel caso di fabbricati vicini ma dello stesso proprietario, le distanze minime stabilite da legge nazionale o locale (ad integrazione e specificazione di quella nazionale) devono essere sempre e rigorosamente osservate, in ossequio ad interessi più ampi e meritevoli.

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  **The Trust Project**

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole  
**24 ORE**