



# CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica

<https://rivista.camminodiritto.it>



## REGOLAMENTI EDILIZI E PRINCIPIO DI PREVENZIONE: LA PAROLA ALLE SEZIONI UNITE

*Le Sezioni Unite, dopo un lungo contrasto interno, si pronunciano a favore del principio di prevenzione per tutte le ipotesi in cui il regolamento edilizio comunale si limiti solo a fissare la distanza minima fra le costruzioni, tralasciando di disciplinare l'eventuale distanza dal confine.*

di **Jessica Lo Votrico**

IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE

Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile

**Raffaele Giaquinto**

Publicato, Mercoledì 1 Giugno 2016

**Sommario** 1. La questione 2. Prescrizioni in materia di distanza fra costruzioni 3. Il principio di prevenzione 4. Gli orientamenti giurisprudenziali contrastanti e l'ordinanza di remissione alle Sezioni Unite 5. Analisi della pronuncia n. 10318 del 2016

## 1. La questione

Le Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione, con la pronuncia **n. 10318 del 19 maggio 2016**, sono intervenute ponendo fine ad un contrasto interno relativo alla **possibile applicazione**, in materia di distanze fra le costruzioni, del **principio di prevenzione** in tutti quei casi in cui le disposizioni di un regolamento edilizio locale si limitino a fissare la distanza minima fra le costruzioni, senza nulla statuire rispetto all'eventuale distanza tra l'edificio e la linea di confine del fondo.

Appare preliminare, pertanto, inquadrare brevemente la disciplina in materia di distanze e il principio di prevenzione.

**2. Prescrizioni in materia di distanze fra le costruzioni** Il nostro ordinamento detta, infatti, una serie di **disposizioni in materia di distanza minima fra costruzioni**.

Per **costruzione**, secondo l'orientamento costante della giurisprudenza di legittimità, si intende **“ogni opera caratterizzata da consistenza, solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo e sensibilmente sporgente dal terreno, idonea pertanto a creare intercapedini pregiudizievoli per la sicurezza e per la salubrità del godimento della proprietà”** (Corte di Cassazione Civile n. 72/2013, sez. II del 3/1/2013)

La ratio di tale disciplina va ricercata nel voler evitare la formazione di intercapedini e spazi ristretti che, privi di aria e luce, possono essere dannosi per la salute, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Pertanto, **l'art. 873 c.c** prevede nel caso di **fondi finitimi o confinanti** una **distanza minima di edificabilità** fra una costruzione e l'altra pari a **3 metri**. Alla disciplina codicistica si affiancano poi le singole **disposizioni contenute nei piani regolatori generali e nei regolamenti edilizi locali**. Queste, secondo l'orientamento unanime della giurisprudenza di merito e di legittimità, hanno una funzione integratrice della disciplina generale: possono, per tale ragione, intervenire autonomamente fissando distanze legali fra costruzioni purché siano più ampie rispetto alla distanza minima prescritta dal codice.

**3. Il principio di prevenzione** Dal combinato disposto delle disposizioni del codice

civile in materia di distanze fra gli edifici (artt. 873-874-875-877 c.c) è possibile rinvenire la definizione del **principio di prevenzione**.

**Secondo tale principio il proprietario che costruisce per primo ha il potere di determinare la distanza a cui le altre costruzioni andranno edificate.** Egli, infatti, ha una **triplice possibilità** di realizzazione:

costruire sul **confine** ed il proprietario del **fondo confinante** potrà costruire **in aderenza o in appoggio**; costruire **rispettando la distanza minima imposta** e il proprietario del **fondo confinante** sarà anch'egli, pertanto, tenuto a **rispettare tale distanza**; costruire con un **distacco inferiore alla metà della distanza minima imposta**, salvo il diritto del proprietario del fondo confinante di avanzare la propria costruzione fino alla distanza preesistente pagando il valore del suolo. In questo caso, infatti, potrà **costruire in aderenza domandando la comunione forzata del muro che non si trova sul confine pagandone la metà**. La giurisprudenza con orientamento costante ritiene che tale principio viene meno nel momento in cui la costruzione è ultimata. Non vale, pertanto, in caso di successive sopraelevazioni (Corte di cassazione, sezione II civile, 27 marzo 2014, n. 7291).

**4. Gli orientamenti giurisprudenziali contrastanti e l'ordinanza di remissione alle Sezioni Unite** E' unanimamente **riconosciuta**, dalla giurisprudenza di legittimità, **l'inoperatività del principio di prevenzione in tutti quei casi in cui le disposizioni, contenute nel regolamento edilizio, fissino distanze dal confine per l'edificabilità delle costruzioni** (Cass.nn. Cass. Civ., Sez. II - Ordinanza 12 marzo 2015, n.4965;).

Nel caso in cui le disposizioni contenute nel regolamento edilizio si **limitino a stabilire solo le distanze minime fra le costruzioni**, senza nulla statuire sulle distanze di queste dal confine, sono ravvisabili **orientamenti contrastanti** della giurisprudenza di legittimità:

secondo un **primo orientamento**, nel caso in esame, **il principio di prevenzione avrebbe piena efficacia e sarebbe possibile costruire in appoggio o in aderenza al primo edificio**. Le norme locali avrebbero, infatti, **natura integrativa** della disciplina generale contenuta nel codice civile. A queste, per quanto non disciplinato dalla norma locale, andrebbe applicata la disciplina codicistica, incluso il principio di prevenzione (Cass. Civ. n. 25401/2007); un **secondo orientamento**, al contrario, fa leva sul concetto di "distanza assoluta" imposto dalle norme locali ritenendo, pertanto, che queste **contengano comunque un riferimento implicito alla distanza della costruzione dal confine**. Di conseguenza, il **proprietario** del fondo che **per primo costruisce è tenuto a rispettare una distanza non inferiore alla metà di quella imposta. Non sarà**

**possibile, pertanto, costruire sul confine, né far operare il principio di prevenzione** (Cass. Civ. n. 4199/2007); un **orientamento intermedio** ritiene che, nel caso in esame, **il principio di prevenzione non sarebbe applicabile**. Tuttavia, **pur contenendo questa disposizione un implicito riferimento alla distanza dal confine**, si ritiene che **sia comunque possibile edificare sul confine nel caso in cui lo spazio antistante sia libero fino alla distanza prescritta, o ancora in aderenza o in appoggio a costruzioni preesistenti**. (Cass. Civ. n. 1282/1999) La seconda sezione della Corte di Cassazione, ravvisando sulla questione un evidente contrasto al suo interno, ha, con l'**ordinanza interlocutoria n. 4695 del 12 marzo 2015, rimesso la questione alle Sezioni Unite**.

## 5. Analisi della pronuncia n. 10318 del 2016

Con la pronuncia in esame, le Sezioni Unite hanno, in primo luogo, ribadito l'orientamento giurisprudenziale secondo cui le **limitazioni** previste, dall'art. 17 della legge n.765 del 1967, in materia di distanza tra edifici per i comuni privi di piano regolatore possono estendersi anche ai casi di regolamenti edilizi privi di disposizioni urbanistiche in materia di distanze minime fra le costruzioni. Nello specifico, se il **regolamento edilizio** contenente tale disposizioni è stato **approvato in epoca anteriore** all'entrata in vigore della legge n.765 del 1967 la giurisprudenza di legittimità ritiene prevalenti le **norme locali**.

Venendo poi al **merito** della questione, le **Sezioni Unite** si sono pronunciate a favore dell'**operatività del principio della prevenzione**, non rivenendo ragioni contrarie.

Le norme locali, pur fissando una distanza minima assoluta fra le costruzioni, **non hanno carattere inderogabile**. Queste hanno natura di **disposizioni integrative** della disciplina ordinaria contenuta nel codice civile: di conseguenza, per per quanto non disciplinato nel singolo regolamento, trova applicazione la disciplina ordinaria incluso il **principio di prevenzione**.

La Corte ha, inoltre, rilevato che non ostano all'operatività di tale principio nè la circostanza della natura pubblicistica del regolamento edilizio locale, nè la presunta impossibilità di soddisfare un'equa contemperazione dell'onere fra i proprietari dei fondi confinanti.

Con specifico riferimento al primo punto, i giudici della Suprema Corte hanno ritenuto che il principio di prevenzione possa coesistere con la normativa locale in sede di distanze: tali disposizioni, infatti, sono preposte alla tutela di interessi di ordine pubblico ma anche privato (quale il corretto esplicarsi dei rapporti di vicinato) e come la sanzione applicabile in caso di mancato rispetto, la riduzione in pristino, abbia anch'essa natura

privatistica.

In ordine all'esigenza di assicurare l'equa contemperazione dell'onere fra i proprietari del fondo, la Corte ha ritenuto che proprio ad un'equa ripartizione è preposto il principio di prevenzione. Questo, infatti, permette al proprietario che costruisce per secondo l'esercizio di facoltà, non opponibili dal primo proprietario, che permettono di riportare ad equità la situazione fra gli interessati.

Alla luce delle motivazioni rese dalla Corte sarà possibile, nel regolamento edilizio che si limiti a fissare la distanza minima fra le costruzioni, edificare sulla linea di confine tra i due fondi o ad una distanza inferiore alla metà di quella prevista dal regolamento edilizio.

---