



SETTORE INFRASTRUTTURE E URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
SERVIZIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
Ufficio Edilizia Privata
Telefono: 02.9278.251/Fax 02.9278.287

08/11/2021

DISPOSIZIONE APPLICATIVA

Relativamente ai manufatti accessori realizzati o da realizzare a confine

IL DIRIGENTE

Richiamate le Disposizioni di attuazione del PGT le quali prescrivono che la verifica dei 10 metri tra pareti finestrate dei fabbricati deve essere rispettata anche qualora una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata;

Ritenuto quindi opportuno fornire disposizioni operative agli uffici precisando se tale prescrizione valga anche quando si è in presenza di un'autorimessa costruita in base al precedente Regolamento Edilizio che consentiva la realizzazione di tali manufatti sul confine di proprietà;

Rilevato che nel territorio comunale, in forza di precedenti strumenti urbanistici e regolamenti edilizi, sono stati realizzati numerosi manufatti accessori pertinenziali, quali boxes e depositi, sui confini di proprietà purché non eccedenti l'altezza di mt. 2,50;

Osservato che, con riferimento alle prescrizioni sulle distanze, la giurisprudenza concorda nell'affermare che la **normativa nazionale prevale sempre su quella locale, sicché, in tema di distanze tra edifici (o distanze in edilizia), un regolamento comunale non può contrastare** con quanto previsto dal D.M. 1444/1968:

- *"non è consentita l'adozione, da parte degli strumenti urbanistici comunali, di norme contrastanti con quelle di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nel senso che lo stesso, essendo stato emanato su delega dell'art. 41 quinque, inserito nella L. 17 agosto 1942, n. 1150, dalla L. 6 agosto 1967, art. 17, ha efficacia di legge, sicché le sue disposizioni, in tema di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, cui i Comuni sono tenuti a conformarsi, prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, alle quali si sostituiscono per inserzione automatica, con conseguente loro operatività tra i privati".* (Cassazione civ. ordinanza 20548/2017);

- *"Ai fini dell'applicazione delle norme sulle distanze dettate dall'art. 873 e ss. cod. civ. o dalle disposizioni regolamentari integrative per "costruzione" debba intendersi qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata;*

"La nozione di costruzione, agli effetti dell'art. 873 c.c., è unica e non può subire deroghe, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, da parte della normativa locale di carattere regolamentare, in quanto il rinvio ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore. È da escludere che una disposizione del regolamento edilizio comunale possa far perdere la qualità di costruzione a un determinato manufatto". (Cassazione civ. ordinanza n. 23843/2018);

Considerato quindi che per il computo delle distanze legali, l'edificio è tutto ciò che sta fuori terra, perché incidente sugli aspetti igienico sanitari;

Rilevato altresì che il muro di cinta, avente le caratteristiche previste dall'art. 878 c.c. (n.b. altezza non superiore a tre metri), non è invece da considerarsi quale costruzione ai fini delle distanze legali tra edifici; perciò esse vanno calcolate come se tale muro non esistesse (v. Cass. n. 342/1997; n. 922/1063);





Valutato che con riferimento alle distanze fra edifici di cui uno solo con parete finestrata, la giurisprudenza ha più volte avuto modo di precisare che, ai fini dell'operatività della previsione del limite di 10 metri, è sufficiente che sia finestrata anche una sola delle due pareti interessate (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 22 novembre 2013, n. 5557; Cons. Stato, 9 ottobre 2012, n. 5253);

Ritenuto pertanto che un'autorimessa costruita sul confine di proprietà rientri nella nozione di costruzione ex art. 873 c.c. e che la stessa debba rispettare il limite dei 10 metri in presenza di un'eventuale parete finestrata;

Precisato altresì che in materia di costruzioni sul confine il principio ispiratore è quello della **prevenzione temporale**, desumibile dal combinato disposto degli artt. 873, 874, 875 e 877 c.c. in base al quale il proprietario che costruisce per primo determina, in concreto, le distanze da osservare per le altre costruzioni da erigersi sui fondi vicini. (v. in tal senso T.A.R. Basilicata Potenza Sez. I, 05/08/2019, n. 699);

Rilevato che al contrario, un manufatto pertinenziale completamente interrato non è soggetto alle norme sulle distanze dal confine e dai fabbricati limitrofi, intendendosi per costruzione interrata una costruzione che sia totalmente a quota non superiore alla quota +/- 0,00 convenzionale;

Esaminata infine la concorde giurisprudenza la quale, con riferimento alla cosiddetta "sporgenza da terra dei manufatti", ritiene rilevante ai fini del calcolo delle distanze legali che tali manufatti debbano emergere in modo **sensibile** dal suolo; e quindi non sono state valutate determinanti ai fini delle distanze legali, delle costruzioni interrate così definite: *"quelle in cui l'intradosso del solaio emerge rispetto al piano di campagna per un'altezza inferiore o uguale a 30 cm....Sono ammesse costruzioni interrate....esclusivamente qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.....Tali costruzioni possono essere realizzate a confine...."* (v. sentenza T.A.R. Molise n.20/2018)

Ciò premesso,

DISPONE CHE

in adesione alla sopra esposta interpretazioni giurisprudenziali e, nelle more della previsione di una specifica norma regolamentare del Comune di Cernusco sul Naviglio contenente specifiche indicazioni in merito alla "sporgenza da terra dei manufatti" priva di rilevanza ai fini delle distanze legali, nell'esame delle pratiche edilizie si tenga conto di quanto segue:

- per la cosiddetta "sporgenza da terra dei manufatti", rilevabile ai fini del calcolo delle distanze legali, è necessario che tali manufatti emergano in modo **sensibile** dal suolo;
- al contrario, **non sono determinanti ai fini delle distanze legali le costruzioni interrate ossia quelle in cui l'intradosso del solaio emerge rispetto alla quota +/- 0,00 per un'altezza inferiore o uguale a 30 cm. Tali costruzioni possono essere realizzate a confine e debbono essere pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE
INFRASTRUTTURE E URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA
Arch. Alessandro Duca

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

Ai sensi dell'articolo 23, comma 2-bis, del Codice dell'Amministrazione Digitale, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza. Il documento amministrativo informatico originale, da cui la copia analogica e' tratta, e' stato prodotto dall'amministrazione COMUNE DI CERNUSCO SUL NAVIGLIO ed e' conservato dalla stessa, almeno fino al 01-06-2024. Per la verifica della corrispondenza con quanto conservato dall'amministrazione, e' possibile utilizzare il servizio disponibile all'url: <https://cs.urbi.it/padbardecode/>

