

# Distanze tra fabbricati: possibili contestazioni sulle misurazioni e relativo rischio demolizione

---

*Alfonsina Capone*

*Le distanze tra edifici rappresentano un tema importante nella normativa urbanistica, influenzando non solo le relazioni di vicinato e la tutela della privacy, ma anche la salute degli ambienti costruiti. Attraverso l'esame della sentenza n. 107/2025 del Tar della Campania viene approfondita la rilevanza della corretta misurazione delle distanze, illustrando un caso concreto in cui la costruzione di una scala esterna ha sollevato contestazioni riguardo alla conformità normativa e alla salvaguardia dei diritti di proprietà.*

## Distanze tra edifici: la normativa di riferimento

Quante volte vi sarete accorti che le distanze degli edifici, se non rispettate, sono motivo di contenziosi tra cittadini. Infatti l'importanza di un corretto rispetto della normativa in tal senso risiede proprio nel diritto di ciascuno di poter tutelare la propria privacy nei confronti dei proprietari di fondi limitrofi.

In tale ottica il legislatore definisce dei limiti minimi di distanza tra edifici nei seguenti dispositivi normativi:

- Codice Civile;
- Piani urbanistici comunali o di governo del territorio (e relative norme tecniche di attuazione);
- Piani particolareggiati;
- Regolamenti edilizi locali.

Come detto, quindi, in primis **a disciplinare la distanza legale tra gli edifici è il Codice Civile con l'art. 873**, secondo il quale *“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”*.

Inoltre, l'art. 875 del codice civile disciplina la costruzione di muri sul confine tra due proprietà, chiarendo che *“Quando il muro si trova ad una distanza dal confine minore di un metro e mezzo ovvero a distanza minore della metà di quella stabilita dai regolamenti locali, il vicino può chiedere la comunione del muro soltanto allo scopo di fabbricare contro il muro stesso, pagando, oltre il valore della metà del muro, il valore del suolo da occupare con la nuova fabbrica, salvo che il proprietario preferisca estendere il suo muro sino al confine. Il vicino che intende domandare la comunione deve interpellare preventivamente il proprietario se preferisca di estendere il muro al confine o di procedere alla sua demolizione. Questi deve manifestare la propria volontà entro il termine di giorni quindici e deve procedere alla costruzione o alla demolizione entro sei mesi dal giorno in cui ha comunicato la risposta.”*

Infine la norma disciplina anche la **distanza tra le pareti finestrate e le pareti degli edifici circostanti**, che deve essere pari ad almeno **10 metri** secondo quanto sancito dall'**art. 9 del DM 1444/1968**.

Il Tar della Campania chiarisce con la **sentenza n.107/2025** come sia importante la corretta misurazione delle distanze tra edifici per non incorrere nel rischio di dover demolire le opere edilizie realizzate.

## Controversie: il ruolo critico delle distanze tra edifici:

La recente sentenza del Tar della Campania n. 107/2025 ha messo in luce la delicata questione delle distanze tra fabbricati. Nello specifico il ricorrente ha sollevato una serie di dubbi relativamente alla costruzione di un nuovo fabbricato da parte del suo confinante, in quanto il nuovo intervento edilizio ha comportato la demolizione di una struttura preesistente e la costruzione di una scala esterna in cemento armato, elemento che non esisteva in precedenza. La scala, destinata a collegare il piano terra al secondo piano del nuovo fabbricato, ha suscitato preoccupazioni per quanto riguardava le distanze dal confine. Il ricorrente ha, infatti, sollevato la questione del rispetto delle distanze minime tra la scala esterna e i confini delle proprietà adiacenti sostenendo che secondo l'art. 873 del codice civile, le distanze tra edifici non devono essere inferiori ai tre metri con lo scopo di garantire il rispetto delle proprietà altrui.

In particolare, il ricorrente ha chiesto al Comune di Salerno di verificare la distanza della scala dai confini e in seguito all'esposto del ricorrente, il Comune di Salerno ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile riscontrando diverse irregolarità, disponendo la sospensione dei lavori e richiedendo chiarimenti riguardo alle distanze del corpo scala dal confine. Inoltre, dal sopralluogo è stata riscontrata una ulteriore difformità rispetto al titolo edilizio, poiché invece di una sola unità immobiliare, erano state realizzate due distinte unità, disponendo l'eliminazione del frazionamento abusivo.

Tuttavia, in relazione alla distanza del corpo scala dal confine, il Comune ha escluso che fosse inferiore ai tre metri, dichiarando che non erano necessari provvedimenti sanzionatori.

Non soddisfatto della decisione, il ricorrente ha impugnato l'ordinanza, sostenendo che la misurazione eseguita dai tecnici comunali fosse errata e che la distanza tra la scala e la sua proprietà fosse inferiore ai tre metri previsti dalla legge, contestando i grafici relativi al Piano Casa e ritenendo che non rappresentassero correttamente le distanze tra le proprietà.

Il Tar ha esaminato il ricorso e, dopo un'attenta valutazione, ha respinto la richiesta del ricorrente ritenendo che la misurazione della distanza fosse stata effettuata secondo i parametri stabiliti dal regolamento urbanistico comunale, come attestato dal sopralluogo e dalla documentazione fotografica acquisita. In particolare, la normativa locale prevede che, ai fini del calcolo della sagoma dell'immobile, siano inclusi solo gli elementi aggettanti con una profondità superiore ai 1,50 metri e la scala aveva una profondità inferiore a tale valore e, pertanto, non andava considerata nel computo della distanza.

Concludendo, la vicenda sollevata dal ricorrente mette in evidenza l'importanza della corretta misurazione delle distanze tra edifici e la necessità di una vigilanza costante sulla conformità delle opere edilizie alle normative. In definitiva, la questione delle distanze edilizie rimane uno degli aspetti più complessi e dibattuti della normativa urbanistica, richiedendo sempre un'accurata valutazione da parte degli enti competenti.