

Fondazione
Architetti
Firenze



Ordine
Architetti
Firenze

15 e 20
FEBBRAIO
2024

IL REGIME DELLE DISTANZE IN EDILIZIA

Palazzina Reale
P.zza della Stazione, 50 – Firenze

15 FEBBRAIO 2024 ORE 14.00 – 18.00

1. Inquadramento costituzionale e principi generali
2. Le fonti nella disciplina delle distanze: rapporti e profili critici
3. La nozione di «costruzione» in senso civilistico e urbanistico
4. Distanze codicistiche e principio di prevenzione
5. Luci e vedute (art. 900 c.c. e segg.)

20 FEBBRAIO 2024 ORE 14.00 – 18.00

6. Distanze urbanistiche
7. Criteri di misurazione delle distanze
8. Deroghe ai limiti di distanza
9. Il rispetto delle distanze per fasce e i vincoli di inedificabilità

Docenti



Arch. Lorenzo Paoli

Già Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Scandicci dal 1999, con compiti di progettista di tutti gli atti di pianificazione dell'Amministrazione Comunale, ivi compresi il nuovo Piano Strutturale conformato al PIT/Piano Paesaggistico Regionale (2019) e il Piano Operativo comunale (2019-2024).



Avv. Giacomo Muraca

Esercita la professione forense nell'ambito prevalente del diritto amministrativo (diritto urbanistico, dell'edilizia, del paesaggio, dei beni culturali, dei beni demaniali, appalti, concessioni e contrattualistica pubblica).

VALIDO PER IL RILASCIO DI **8 CFP** PER ARCHITETTI
MODALITÀ PER ISCRIVERSI WWW.ARCHITETTIFIRENZE.IT

Programma dettagliato

15 FEBBRAIO 2024 ORE 14.00 – 18.00

1. INQUADRAMENTO COSTITUZIONALE E PRINCIPI GENERALI

- gli artt. 42 e 117 della Costituzione;
- l'art. 832 del Codice Civile;
- le concorrenti finalità della disciplina sulle distanze: tutela igienico-sanitaria, sicurezza, equilibrato assetto urbanistico-edilizio, tutela dei rapporti di buon vicinato, tutela delle emergenze architettoniche, salvaguardia dei coni visuali, etc..

2. LE FONTI NELLA DISCIPLINA DELLE DISTANZE: RAPPORTI E PROFILI CRITICI

- le fonti: il Codice Civile, il D.M. 1444/1968, le disposizioni di settore, le fonti regolamentari locali (strumenti urbanistici, regolamenti edilizi);
- norme regolamentari integrative e non integrative delle disposizioni del Codice Civile;
- conseguenze giuridiche della diversa natura delle disposizioni;
- i rapporti tra le fonti: lo "spinoso" tema delle deroghe (e della eventuale natura disponibile dei limiti).

3. LA NOZIONE DI «COSTRUZIONE» IN SENSO CIVILISTICO E URBANISTICO

- fattispecie di manufatti e/o interventi ricompresi ed esclusi dalla nozione civilistica di "costruzione"; la particolare ipotesi di "ricostruzione";
- fattispecie di manufatti e/o interventi ricompresi ed esclusi dalla nozione urbanistica di "costruzione": l'art. 3 del T.U.E. e la casistica giurisprudenziale;
- sintesi: la nozione di "costruzione" nel raffronto tra art. 873 c.c. e art. 9 D.M. 1444/1968.

4. DISTANZE CODICISTICHE E PRINCIPIO DI PREVENZIONE

- *ratio*: i presupposti di applicazione del regime delle distanze (art. 873 c.c.);
- il concetto di costruzione rilevante (richiamo alla sezione n. 3);
- la nozione civilistica di "intercapedine";
- fondi "finitimi" e confinanti ("contigui");
- costruzioni in aderenza o in appoggio;
- le specifiche disposizioni inerenti muri di cinta e di contenimento;
- possibilità di deroga (richiamo alla sezione n. 8);
- il principio di prevenzione (comprese ipotesi di sopraelevazione);
- i limiti al principio di prevenzione;
- distanze e abusi edilizi: due distinti orientamenti giurisprudenziali.

5. LUCI E VEDUTE (ART. 900 C.C. E SEGG.)

- luci regolari (art. 901 c.c.);
- luci irregolari (art. 902 c.c.);
- vedute dirette (art. 905 c.c.);
- vedute laterali o oblique (art. 906 c.c.);
- luci e vedute: derogabilità della disciplina codicistica;
- distanza delle costruzioni dalle vedute (art. 907 c.c.)

20 FEBBRAIO 2024 ORE 14.00 – 18.00

6. DISTANZE URBANISTICHE

- l'art. 9 del D.M. 1444/1968 (Limiti di distanza tra i fabbricati): finalità;
- inderogabilità delle disposizioni nella giurisprudenza civile e amministrativa;
- prevalenza della norma statale sulla potestà legislativa regionale, sulle fonti regolamentari locali e sull'autonomia negoziale dei privati;
- la nozione di "parete finestrata": la rilevanza di elementi quali balconi, logge, porticati, tettoie, scale esterne, sporti/sporgenze, impianti fotovoltaici;
- le problematiche interpretative dei commi 2 e 3 dell'art. 9: il contenzioso in sede civile e l'intervento del legislatore (Legge 55/2019 di conversione del Decreto c.d. "Sblocca-cantieri").

7. CRITERI DI MISURAZIONE DELLE DISTANZE

- criteri di misurazione delle distanze civilistiche (art. 873 c.c.);
- criteri di misurazione delle distanze urbanistiche (art. 9 DM 1444/1968);
- il metodo di calcolo lineare (ortogonale);
- il principio di reciprocità nella distanza tra pareti finestrate;
- il metodo di calcolo radiale (monodimensionale e tridimensionale).

8. DEROGHE AI LIMITI DI DISTANZA

- le deroghe statali (art. 2-bis del D.P.R. 380/2001);
- le problematiche interpretative dell'art. 2-bis: la Circolare ministeriale De Micheli/Dadone;
- le tolleranze costruttive in materia di distanze tra fabbricati (art. 34-bis del D.P.R. 380/2001);
- il favor legis per l'efficientamento energetico: le modifiche al D.Lgs. 102/2014 introdotte dal D.Lgs. 73/2020;
- i rapporti tra le fonti: il controverso tema delle deroghe regionali (e della eventuale natura disponibile dei limiti);
- le facoltà di deroga attribuite alle fonti regolamentari locali (strumenti urbanistici e regolamenti edilizi);
- le deroghe convenzionali tra privati (art. 907 c.c.).

9. IL RISPETTO DELLE DISTANZE PER FASCE E I VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ

- il vincolo cimiteriale: fasce di rispetto
- il vincolo stradale: fasce di rispetto fuori e dentro i centri abitati
- le fasce di rispetto dei corsi d'acqua pubblici
- ulteriori distanze codicistiche (per alberi, pozzi, cisterne, tubazioni, depositi pericolosi, fossi, etc.): riferimenti normativi