

## **La Consulta delimita la competenza regionale ad ampliare le deroghe previste dal testo unico edilizia in materia di distanze fra edifici**

[Corte cost. 15 luglio 2016, n. 178 – Pres. Grossi, Est. Morelli](#)

### **Edilizia – Distanze fra costruzioni – Disciplina statale – Deroghe - Estensione regionale – Illegittimità costituzionale.**

*E' incostituzionale l'art. 10 comma 1 l. reg. Marche 13 aprile 2015 n. 16, nella parte in cui modifica l'art. 35 l. reg. 4 dicembre 2014 n. 33, sostituendo, all'espressione originaria "ovvero di ogni altra trasformazione", la diversa espressione "e di ogni trasformazione", con ciò ampliando la deroga alle distanze anche in relazione ad "interventi di carattere puntuale", in violazione dell'art. 2-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico dell' edilizia), che invece consente alle Regioni di prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, unicamente a condizione che quest'ultime si inseriscano nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario dell'intero territorio o di specifiche aree (1)*

---

(1) Con la sentenza n. 178 in epigrafe la Consulta dichiara l'illegittimità costituzionale di alcune norme della Regione Marche, accogliendo il ricorso proposto dalla Presidenza del Consiglio dei ministri.

In particolare, la norma regionale contestata consentiva la deroga alle distanze anche in relazione ad "interventi di carattere puntuale", in violazione dell'art. 2-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico dell'edilizia), che invece consente alle Regioni di prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, unicamente a condizione che quest'ultime si inseriscano nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario dell'intero territorio comunale o di specifiche aree territoriali.

Il ragionamento della Corte segue un percorso lineare nell'estendere alla fattispecie i chiari e rigorosi principi più volte dettati in materia.

In primo luogo, la Corte ricorda che in materia di disciplina della distanze fra costruzioni, il "punto di equilibrio" tra gli ambiti di competenza - rispettivamente, "esclusiva", dello Stato (in ragione dell'attinenza di detta disciplina alla materia «ordinamento civile») e, "concorrente", della Regione, nella materia «governo del territorio» (per il profilo della insistenza dei fabbricati su territori che possono avere,

rispetto ad altri, specifiche caratteristiche, anche naturali o storiche) – va individuato sempre nel principio, ricavabile dall’ultimo comma dell’art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968 (che la Corte ha più volte ritenuto dotato di efficacia precettiva e inderogabile: sentenze n. 114 del 2012 e n. 232 del 2005; ordinanza n. 173 del 2011), per cui sono ammesse distanze inferiori a quelle stabilite dalla normativa statale, ma solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

In secondo luogo la Corte, da tale indicazione di principio, trae il corollario che la legislazione regionale che interviene sulle distanze, interferendo con l’ordinamento civile, è legittima solo in quanto persegue chiaramente finalità di carattere urbanistico, demandando l’operatività dei suoi precetti a strumenti urbanistici funzionali ad un assetto complessivo ed unitario di determinate zone del territorio (sentenza n. 232 del 2005). Diversamente, le norme regionali che, disciplinando le distanze tra edifici, esulino da tali finalità, risultano invasive della materia «ordinamento civile», riservata alla competenza legislativa esclusiva dello Stato.

Per completezza si segnala:

- a) circa il riparto di competenze Stato – Regioni in materia di distanze (fra edifici e costruzioni), Corte Costituzionale, 21 maggio 2014, n. 134, in Foro it. 2014, I, 2009 (ivi i riferimenti in nota alle ulteriori citazioni di dottrina e giurisprudenza sul tema più generale delle distanze fra fabbricati e confini) secondo cui *“Premesso che la disciplina delle distanze tra i fabbricati va ricondotta alla materia dell’ordinamento civile”, di competenza legislativa esclusiva dello Stato, anche se è consentito alle regioni fissare limiti in deroga alle distanze minime stabilite nella normativa statale unicamente qualora tale deroga abbia chiaramente finalità di carattere urbanistico, ossia sia giustificata dall’esigenza di soddisfare interessi pubblici legati alla materia del “governo del territorio”, di competenza concorrente delle regioni in base all’art. 117, comma 3, Cost., e che nella delimitazione dei rispettivi ambiti di competenza, statale in materia di “ordinamento civile” e concorrente in materia di “governo del territorio”, il punto di equilibrio si rinviene nell’ultimo comma dell’art. 9 d.m. n. 1444 del 1968, che consente le deroghe all’ordinamento civile delle distanze tra edifici se inserite in strumenti urbanistici funzionali a conformare un assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio, l’esplicito richiamo al codice civile contenuto nella norma censurata deve essere inteso come riferito all’intera disciplina civilistica di cui il citato decreto ministeriale è parte integrante e fondamentale, risultando la norma censurata, così interpretata, pienamente rispettosa della competenza legislativa esclusiva dello Stato nella materia civilistica dei rapporti interprivati”*;
- b) circa la identificazione delle luci e vedute rilevanti ai fini del computo delle distanze, Cons. Stato, Sez. IV, 5 ottobre 2015, n. 4628, in Foro it., 2015, III, 653, ivi l’ampia nota redazionale di richiami ad ulteriore giurisprudenza e dottrina;

- c) circa le deroghe convenzionali alla disciplina legale delle distanze e la usucapibilità di un correlato diritto di servitù, Cass. civ., sez. II, 22 febbraio 2010, n. 4240, in Foro it., 2010, I, 3457, ivi l'ampia nota di A. L. OLIVA di richiami ad ulteriore giurisprudenza e dottrina.