

LA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO IN MATERIA DI DISTANZE LEGALI

Invitato a dare un contributo come Consulente Tecnico del Giudice, non meno per l'esperienza maturata nella pratica professionale, provo prima a inquadrare, in breve, la figura professionale del Consulente del Giudice e poi ad evidenziare le problematiche connesse all'espletamento della Consulenza disposta d'Ufficio nella controversia legale in materia di distanze delle costruzioni, con specifico riguardo alla misurazione propria delle distanze ed alla rilevazione dello stato dei luoghi.

IL QUADRO NORMATIVO

La figura del Consulente tecnico è disciplinata dall'art. 61 del Codice di procedura civile che così recita: *“Quando è necessario, il giudice può farsi assistere, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, da uno o più consulenti tecnici di particolare competenza tecnica”*.

Sia la nomina che le indagini del Consulente sono disciplinate dall'art. 191 e seguenti del Codice di procedura civile. Interviene nel processo soltanto quando il Giudice lo ritiene necessario per farsi assistere nel compimento di singoli atti o nel corso dell'intero processo.

LA FUNZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

La funzione del Consulente tecnico integra l'attività del Giudice che lo nomina per sua scelta tra coloro che sono iscritti all'Albo speciale dei consulenti del Tribunale.

Una volta nominato è obbligato ad accettare l'incarico.

Può rifiutare solo per motivi valutati direttamente dal magistrato.

Può essere ricusato dalle parti per incompatibilità.

Nella generalità dei casi è chiamato ad esprimere giudizi tecnici sui fatti per cui è causa, ad effettuare indagini e verifiche tecniche e ad esperire tentativo di conciliazione.

Dell'attività svolta, il Consulente redige relazione scritta con la quale risponde puntualmente e con chiarezza al quesito che il Giudice gli ha assegnato all'atto dell'accettazione dell'incarico.

La relazione tecnica del Consulente non è vincolante per il Giudice, potendo egli decidere di non considerarla o disporne una nuova. Non costituisce una prova in senso tecnico ma è un elemento di prova utilizzata dal Giudice per compiere le sue valutazioni. E, tuttavia, mirando alla massima comprensione tecnica dei fatti oggetto della lite, la Consulenza Tecnica d'Ufficio, se correttamente disposta ed altrettanto correttamente espletata, potrà avere un peso preponderante nell'esito della causa.

IL CONSULENTE TECNICO DI PARTE

All'atto della nomina del C.T.U., le parti in causa possono nominare loro consulenti da affiancare al C.T.U. durante le operazioni peritali.

Nelle varie fasi di espletamento delle operazioni peritali la partecipazione del consulente di parte costituisce contraddittorio tra controparti e lo stesso CTU.

Ultimate le operazioni peritali, redatta la bozza di relazione peritale, quale articolata risposta al quesito che il Giudice gli ha assegnato, il CTU la invia ai consulenti di parte al fine di permettere loro di avanzare osservazioni critiche nell'interesse della propria parte assistita.

Le osservazioni sono consegnate allo stesso CTU che nel formalizzare la relazione di consulenza definitiva replica alle osservazioni dei CTP, provvedendo poi a depositarla in Cancelleria nei termini assegnati.

LA CONSULENZA TECNICA IN MATERIA DI DISTANZE LEGALI

Nella CTU disposta in una causa avente per oggetto le distanze delle costruzioni, la traccia del tema da sviluppare è tutta racchiusa nel quesito che assegna il Giudice, sulla base del quale, prestato il giuramento di rito "*di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidategli al solo scopo di fare conoscere ai giudici la verità*", vengono fissati i termini per lo svolgimento delle operazioni peritali e quelli di deposito della relazione di consulenza. Il nominato, contestualmente alla sottoscrizione del verbale di udienza, provvede a ritirare i fascicoli di causa.

E' preferibile che l'inizio delle operazioni peritali con i consulenti di parte venga fissato presso lo Studio del CTU per la puntuale preparazione delle rilevazioni e misurazioni da effettuare in luogo.

La consulenza ha inizio con l'esame degli atti e della documentazione riposta nei fascicoli di parte e ciò al fine di inquadrare, comprendere ed enucleare i fatti oggetto della controversia per cui è causa.

Alla presenza delle parti e/o dei loro consulenti, il CTU inizia le operazioni peritali con la lettura e il commento del quesito assegnato e, sulla scorta del quadro dei fatti emersi, in prima lettura, dagli atti e documenti di causa, ragguaglia i CTP e chiede loro se intendono avanzare raccomandazioni preliminari sulle cose in contestazione. Segue verbalizzazione di quanto trattato e contestualmente viene fissata la data di prosecuzione delle operazioni in luogo. In preparazione delle quali, preordina la strumentazione idonea per le misurazioni e le rilevazioni necessarie a dare risposte possibilmente incontrovertibili al quesito.

Per un ordinato impianto della rilevazione dello stato dei luoghi, fatta salva ogni specificità, si suggerisce di:

- rilevare tutto ciò che si ritiene necessario per descrivere chiaramente lo stato dei luoghi;
- rilevare ogni particolare, apparente e non apparente, che può avere incidenza nella valutazione della controversia, anche attraverso riprese fotografiche;
- rilevare le misure richieste e quelle ritenute necessarie per motivare le risposte al quesito;
- verificare la conformità delle costruzioni ai titoli abilitativi acquisiti agli atti o da acquisire.

Le misure, rilevate in contraddittorio con i CTP, è opportuno che siano riportate nel verbale delle operazioni peritali a conferma della loro condivisione.

DELLE MISURAZIONI DELLE DISTANZE

Le misurazioni in luogo si fanno con gli strumenti classici di misura, anche se da qualche decennio si dispongono strumenti di misura elettronica di altissima affidabilità e precisione. Non è consentita tolleranza nelle misure rilevate e pertanto se si utilizzano gli strumenti tradizionali (metro, doppio metro, corda metrica) occorre che lo strumento usato sia tarato e in opera disposto sempre perfettamente in piano.

E' facile calcolare la distanza tra una costruzione e l'altra se le due pareti sono piatte e parallele, più complicato potrebbe risultare il calcolo quando la linea è spezzata o obliqua oppure quando sono presenti delle sporgenze.

Quando una costruzione non è realizzata lungo una linea retta, il vicino che edifica deve rispettare le distanze imposte dalla legge da ogni punto della nuova costruzione, compresi quelli delle sporgenze o rientranze.

Non è possibile, quindi, tracciare una linea immaginaria fatta dalla media dei punti di sporgenza e rientranza dell'altra costruzione e le distanze minime e massime non possono essere compensate tra loro.

Per le parti sporgenti della costruzione la distanza deve essere computata dai punti di massima sporgenza, tenuto conto, però, che rilevano efficacia, ai fini dell'osservanza delle distanze legali, solo se si tratta di elementi costruttivi aventi i caratteri della solidità, della stabilità e della immobilizzazione rispetto al suolo.

Un campionario significativo di queste sporgenze non soggette al rispetto della distanza legale, basato sulle pronunce della Suprema Corte e della Giurisprudenza di merito, può essere rappresentato da:

- elementi di rifinitura della costruzione di entità trascurabile rispetto agli interessi tutelati dalla legge, che sono: igiene, salute e sicurezza;
- elementi posti a ornamento del fabbricato di modeste dimensioni, quali: decori in rilievo, portali, contorni finestre, etc.;
- elementi di complemento di modeste dimensioni, quali: cornicioni, mensole, gronde, canali di gronda, etc.;
- condutture elettriche ed i pali che le sostengono;
- una caldaia murale adente alla parete considerata ai fini della distanza;
- manufatti realizzati all'interno di preesistenti costruzioni tra loro confinanti, in appoggio o in aderenza ad un muro comune sul confine;
- un campo da tennis ad uso privato, dato che la rete metallica che di solito circonda il campo;
- un muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno realizzato per evitare smottamenti o frane;
- un muro di cinta con altezza non superiore ai tre metri;

- una sporgenza di un tetto piovente di modesta entità;
- un parapetto che non abbia determinato alcun aumento di superficie o volume in grado di modificare la servitù di veduta preesistente;
- da un'opera edilizia priva di alcuna autonomia funzionale destinata a contenere impianti serventi la costruzione principale, quali quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore, per esigenze tecnico funzionali dell'abitazione che non possono essere ubicati in altro modo nella stessa.

Sono, invece, qualificate come costruzioni e come tali soggette agli obblighi delle distanze previste dall'art. 873 cod. civ. e dalle norme integrative:

- la tettoia che avanzi rispetto all'edificio già esistente;
- la baracca costituita da pilastri sorreggenti lamiera e dotata di copertura, anche se priva di mura perimetrali;
- i balconi;
- la pensilina costruita su un terrazzo con materiali metallici;
- la scala esterna in muratura;
- il chiosco annesso all'impianto di distribuzione di carburante;
- il manufatto, con finestra, coperto da tettoia formata da travi con soprastanti lamiera, destinata a fienile o magazzino;
- la tettoia a copertura di posti-auto, anche se munita di pareti laterali a graticcio;
- un barbacane quale elemento costruttivo di completamento dell'edificio;
- il traliccio metallico alto oltre trenta metri con annessa cabina, destinata alla diffusione radiomobile;
- il muro di contenimento tra due fondi posti a livelli differenti, qualora il dislivello derivi dall'opera dell'uomo o il naturale preesistente dislivello sia stato artificialmente accentuato;
- il corpo avanzato, privo di aperture, incorporato in uno degli edifici antistanti;
- la colonna in muratura addossata alla parete esterna di un edificio ed alta quanto lo stesso, destinata ad ospitare la canna fumaria e sovrastata quindi dal camino.

DEL MODO DI MISURARE LE DISTANZE

Il modo di misurare le distanze tra costruzioni differisce a seconda se si tratta di costruzioni o di vedute.

Le distanze tra costruzioni che si fronteggiano in tutto o in parte, si misurano solo in modo lineare.

Le distanze dalle vedute si misurano in ogni direzione, a raggio, in modo radiale, da ogni punto costituente la veduta.

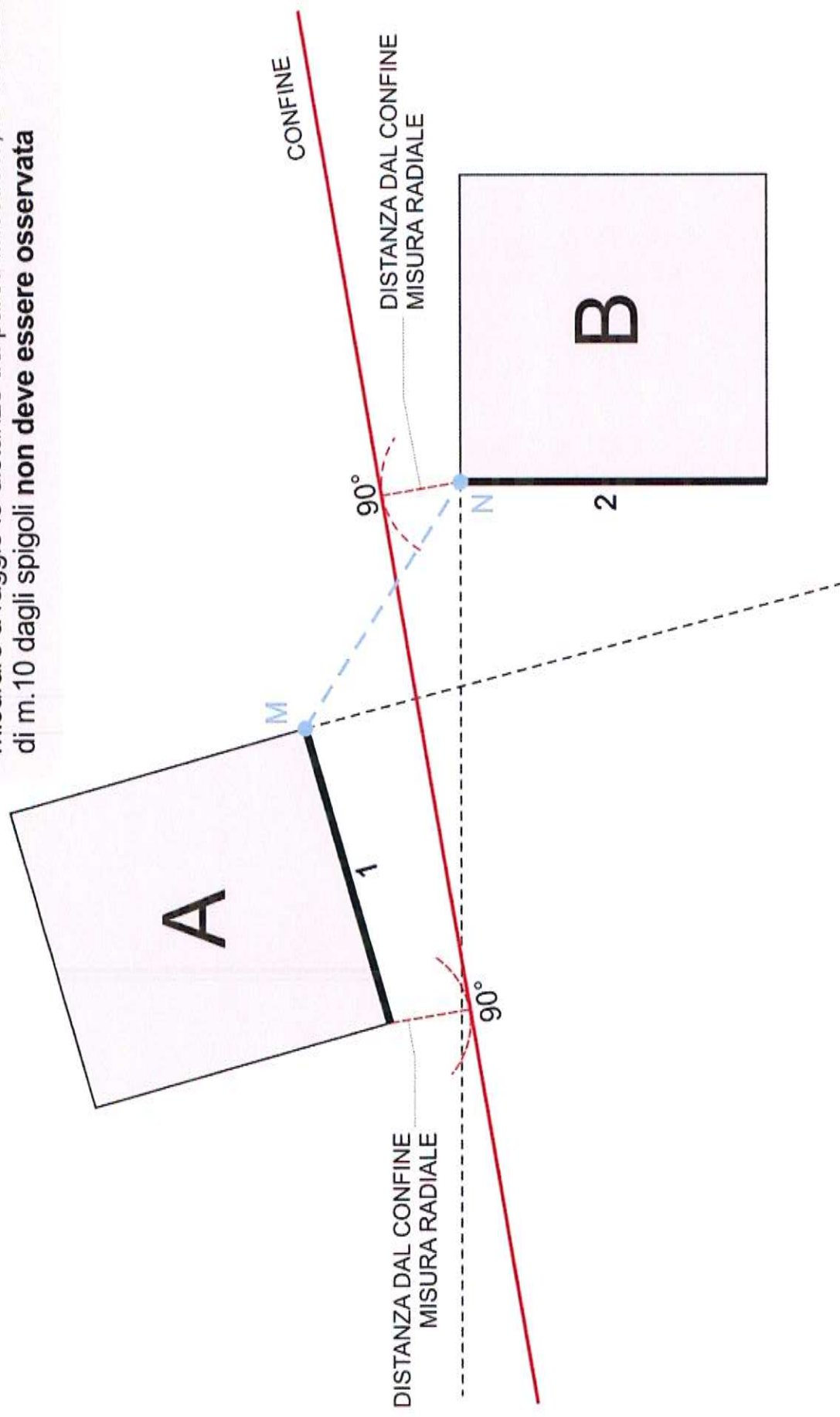
La distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante, è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale congiungente i due fili di fabbricazione.

La distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà è rappresentato dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante.

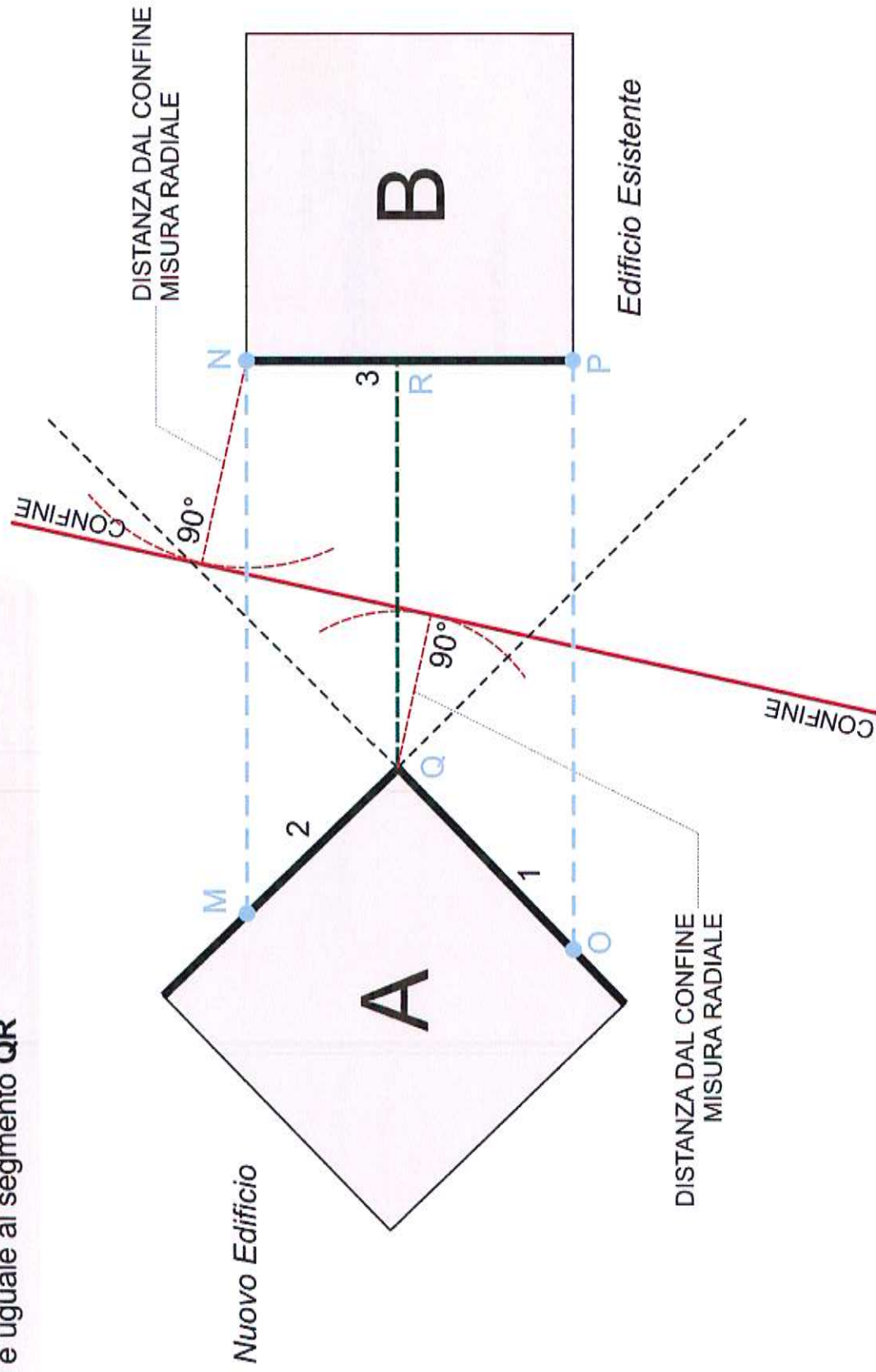
La distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e una strada è rappresentato dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione e il confine di una strada o, in assenza di questo o il suo ciglio.

TAV. 1

Facendo avanzare i fabbricati **A** e **B** verso il confine in linea retta, le pareti 1 e 2 non si incontrano in nessun punto, pertanto i fabbricati non possono considerarsi frangenti. Non potendo misurare a raggio le distanze tra pareti finestrate, la distanza di m. 10 dagli spigoli **non deve essere osservata**

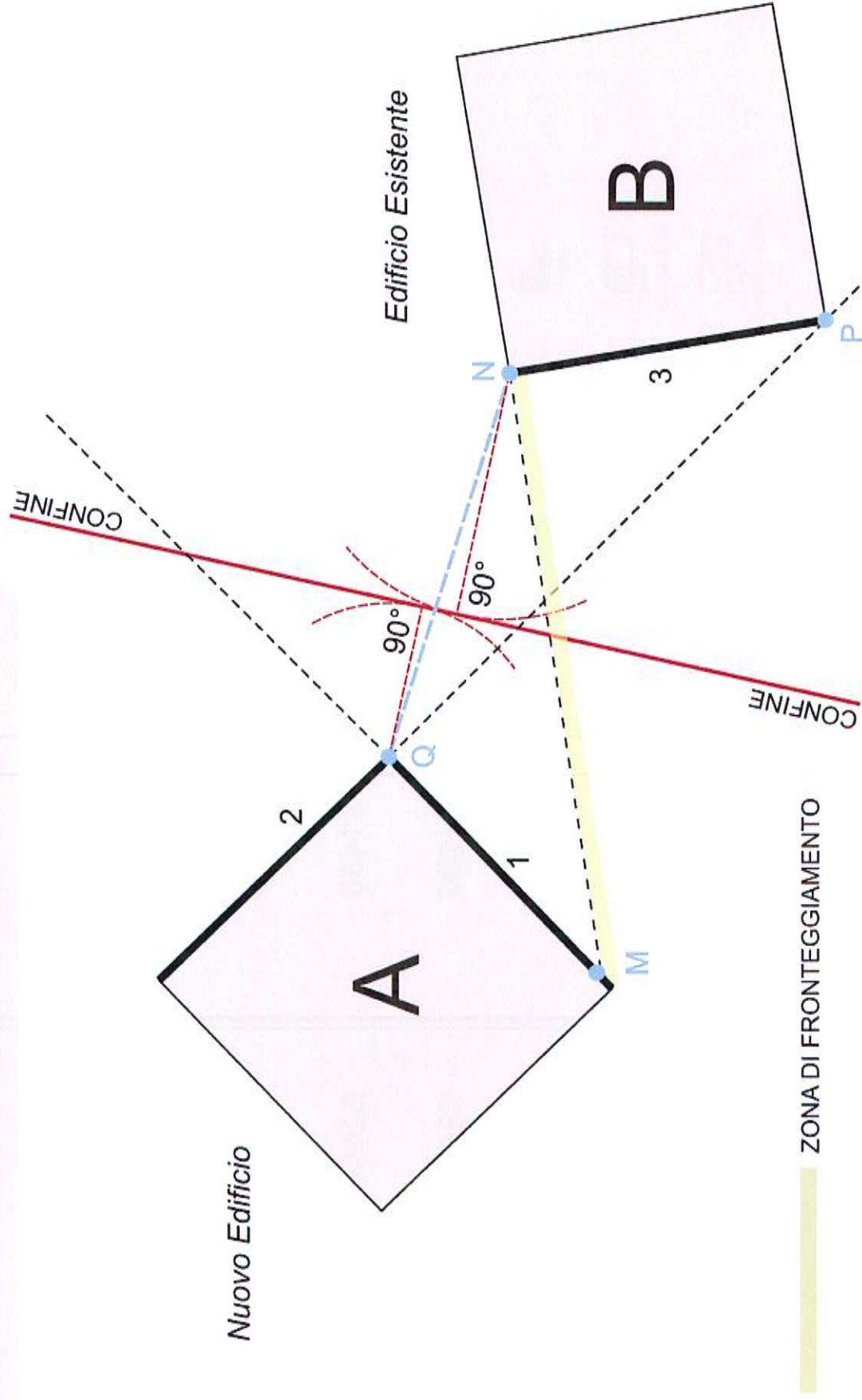


Facendo avanzare il fabbricato **A** verso il confine in linea retta secondo le pareti 1 e 2, esso non incontra il fabbricato **B**. Per il principio di reciprocità, facendo avanzare il fabbricato **B** verso il confine in linea retta secondo la parete 3 (direzione MN/OP) i due fabbricati si incontrano **Q**. Pertanto, la distanza minima tra i due fabbricati è uguale al segmento **QR**



Con le notazioni delle figure precedenti ed applicando il principio di misura lineare delle distanze, la distanza minima tra i due fabbricati si misura lungo il segmento **MN**.
E' errata la misura radiale calcolata come centri **Q** o in **N**

TAV. 3



Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 – *“Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967”*

Art. 9. Limiti di distanza tra i fabbricati

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:

- 1) Zona A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.*
- 2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.*
- 3) Zona C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.*

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;*
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;*
- ml. 10,000 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.*

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

Quindi il D.M. n. 144/1968 prevede limiti differenti per edifici ricadenti in zona A (centri storici), zona C (espansione) e le altre zone del tessuto urbano comunale. Inoltre, prevede una disciplina speciale per gli edifici che sono separati da strade.

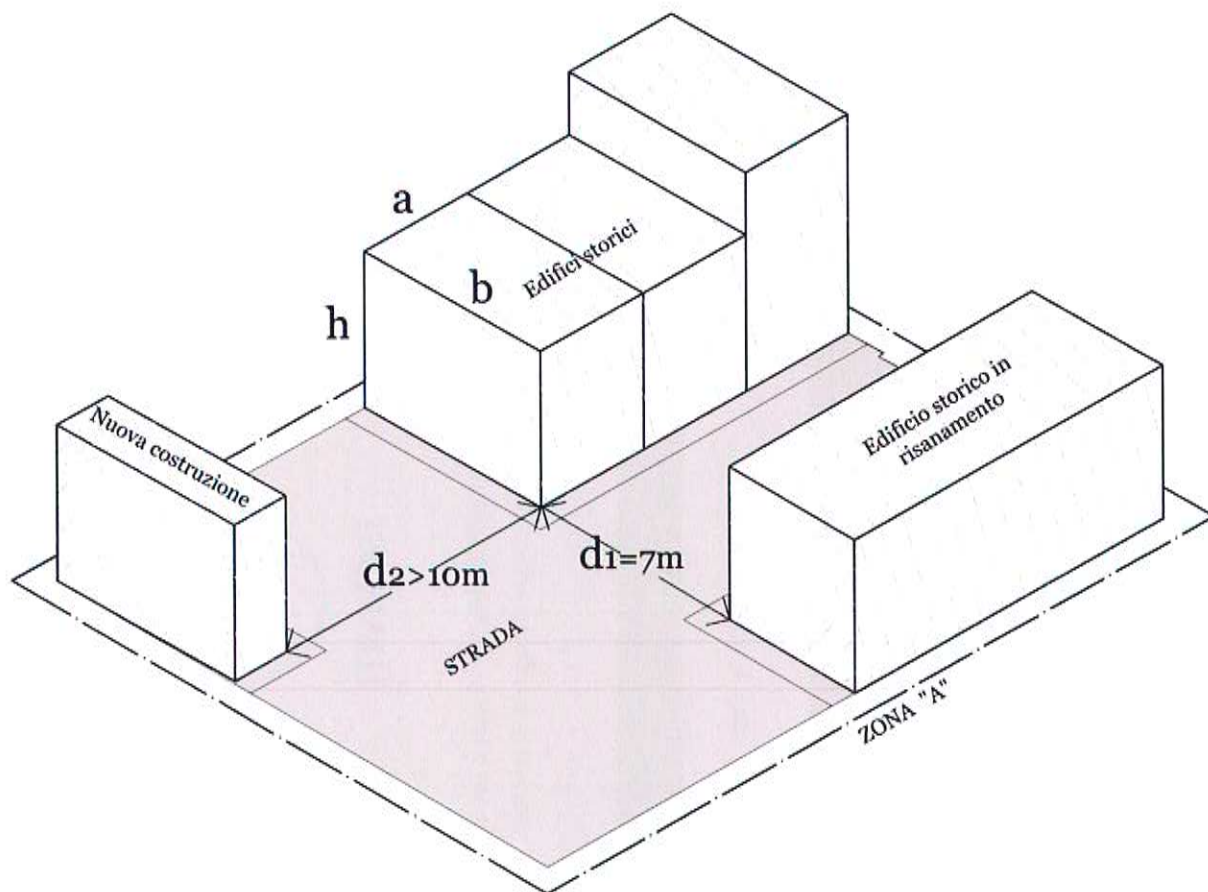


Fig. 1. Distanze da rispettare in Zona A.

Legenda:

a, b, h = dimensioni lineari per calcolo del volume edificato;

$d1$ = distanza tra edifici esistenti (storici e/o oggetto di risanamento) minore della distanza legale;

$d2$ = distanza legale per la realizzazione di nuovo edificio, anche se opposto ad un edificio esistente storico.

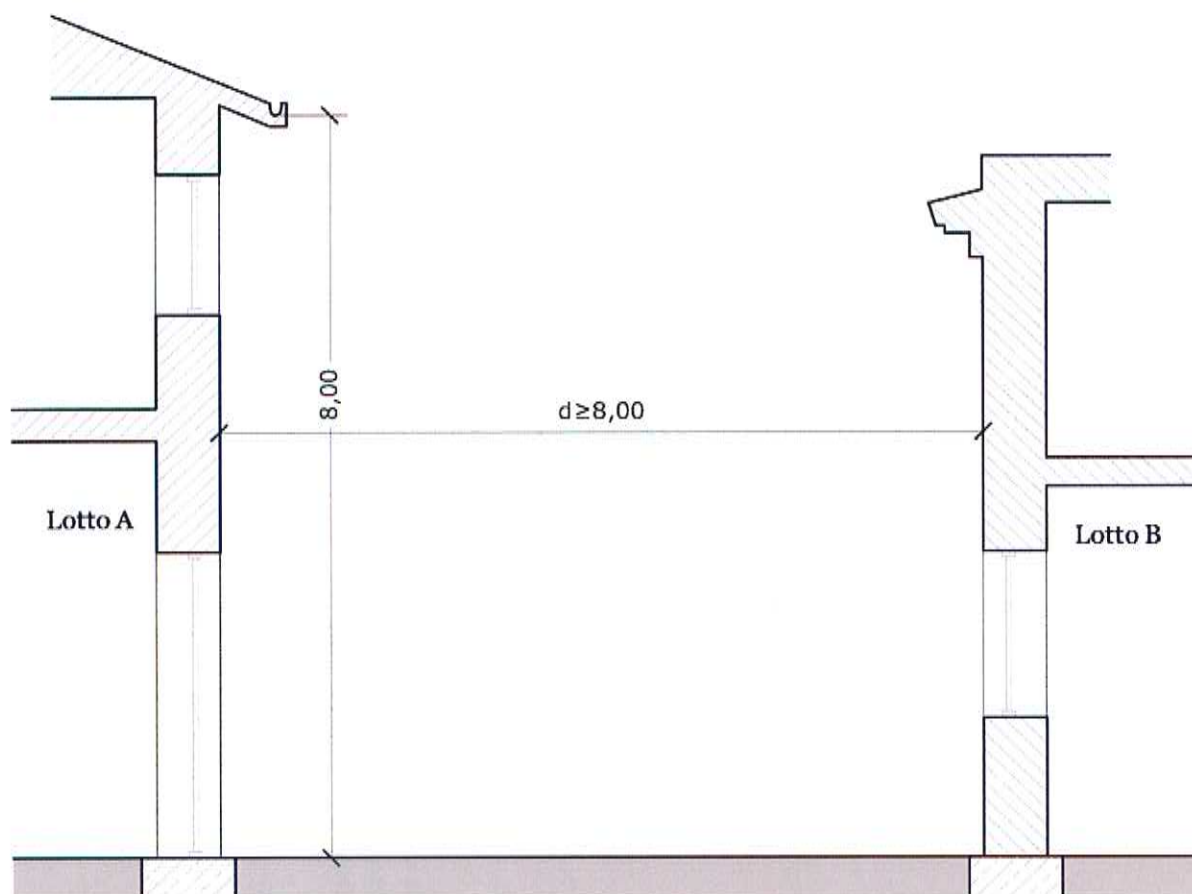


Fig. 1.3 Distanze da rispettare in Zona C tra pareti finestrate: la distanza minima tra edifici deve essere almeno pari all'altezza del fabbricato più alto.

L'altezza come criterio: come si calcola?

Il Consiglio di Stato ha affermato il principio generale secondo cui il computo del limite di altezza, entro il quale è consentita l'edificazione, va effettuato prendendo come parametro l'originario piano di campagna, cioè il livello naturale del terreno di sedime e non la quota del terreno sistemato.

Tuttavia, il regolamento edilizio può derogare a questo principio, ma la deroga deve essere espressa.

Consiglio di Stato, Sez. IV, con la sentenza n. 2579 del 24 aprile 2009