



**Comune  
di Verona**

Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive  
Autorizzazioni Paesaggistiche

CIRCOLARE N. 35 DEL 12/06/15

Verona, 12 giugno 2015

**OGGETTO: chiarimenti interpretativi e disposizioni applicative in materia di distanze: 1)** precisazioni e disposizioni relative all'applicazione dell'art. 873 "Distanze nelle costruzioni" c.c.; **2)** artt. da 900 "Specie di finestre" a 907 "Distanza delle costruzioni dalle vedute" c.c.

Con la presente Circolare si intende fornire un quadro aggiornato degli orientamenti interpretativi e delle modalità applicative delle norme in oggetto che la scrivente Direzione ritiene debbano essere osservati nell'ambito dei procedimenti edilizi.

Si è effettuata una ricognizione delle precedenti disposizioni di servizio (Note interne del 02.05.2013 e del 07.03.2014), che confluiscono nella presente Circolare e che vengono pertanto superate, con la precisazione che alcuni punti che necessitavano di ulteriori chiarimenti sono stati meglio esplicitati.

1) In materia di distanze edilizie, vengono qui regolate le ipotesi nelle quali la disciplina del codice civile (art. 873) può essere convenzionalmente derogata dai privati, e vengono individuate le formalità da richiedersi ai fini della deroga.

Le disposizioni che verranno adottate tengono conto delle interpretazioni e degli orientamenti maggioritari espressi dalla giurisprudenza e dalla dottrina sull'inquadramento generale e sulla funzione propria delle diverse fonti normative che regolano le distanze nell'attività edificatoria.

Ciò premesso, si espone quanto segue:

- l'art. 873 c.c. "**Distanze nelle costruzioni**" stabilisce che "*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*";
- la citata disposizione, che espressamente attribuisce ai regolamenti locali (strumenti urbanistici) la facoltà di prevedere distanze tra costruzioni superiori ai tre metri, preclude, *a contrario*, ai Comuni, di stabilire nei loro strumenti urbanistici distanze inferiori ai tre metri. Diversamente, poiché la disciplina del codice civile, compreso il

**Comune di Verona**

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e  
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche  
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58  
Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona  
[edilizia.online@pec.comune.verona.it](mailto:edilizia.online@pec.comune.verona.it)  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

citato art. 873, assolve ad una funzione propriamente privatistica, regolando l'attività di costruzione tra i proprietari di fondi finitimi e tutelando, pertanto, i reciproci diritti soggettivi dei singoli, allo scopo di evitare la creazione di intercapedini antigieniche e pericolose, secondo la giurisprudenza maggioritaria si tratta di una disposizione **derogabile mediante convenzione tra privati** (c.f.r. Consiglio di Stato, sez. IV, n. 4181/2010; Cass. Civ., sez. II, n. 12966/2006; T.A.R. Sicilia, Catania, n. 1851/2012: a titolo di esempio, in tale pronuncia è stato evidenziato che "...solo le norme sulle distanze tra le costruzioni o tra queste ed i terreni confinanti, contenute nel codice civile, sono derogabili, poiché la normativa del codice civile ha lo scopo di tutelare i reciproci diritti soggettivi dei singoli proprietari e/o i rapporti intersoggettivi di vicinato, mentre le norme sulle distanze tra le costruzioni o tra queste ed i terreni confinanti, contenute negli strumenti urbanistici e/o nei Regolamenti Edilizi comunali, poiché trascendono l'interesse meramente privatistico, in quanto hanno la funzione di tutelare l'interesse pubblico alla realizzazione di un determinato assetto urbanistico prefigurato, non possono essere derogate");

- la distanza tra edifici è disciplinata, nel Piano degli Interventi, dall' **art. 9, al punto 08 (DE: Distanza fuori terra tra edifici)**, ove si stabilisce che: "...Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, il distacco tra pareti, di cui almeno una finestrata, viene fissato in via generale e salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, ad esclusione della Città Storica, in mt. 10,00. Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme o dai PUA, fermo restando, salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, il rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68, è sempre ammessa l'applicazione delle norme civilistiche di cui agli artt. 873 e ss. c.c., con la conseguenza che è consentito al preveniente costruire sul confine, ponendo il vicino, che intenda a sua volta edificare, nell'alternativa di chiedere la comunione del muro e di costruire in aderenza (eventualmente esercitando le opzioni previste dagli artt. 875 e 877, comma 2, c.c.), ovvero di arretrare la sua costruzione sino a rispettare la maggiore intera distanza imposta dallo strumento urbanistico";
- la previsione del distacco minimo di 10 metri, contenuta nel citato art. 9 delle N.T.O. del P.I., oltre a non applicarsi nella Città Storica, è riferita soltanto ai casi in cui sono presenti "*pareti, di cui almeno una finestrata*": è quindi evidente, nella norma del P.I., il richiamo al D.M. n. 1444/1968, che fissa appunto la distanza minima di 10 metri per gli edifici aventi pareti finestrate (e non, genericamente, per tutte le costruzioni);
- **ne consegue che in tutti i casi in cui non siano presenti pareti finestrate, e nella Città Storica anche in presenza di pareti finestrate, lo strumento urbanistico non pone ostacoli alla derogabilità pattizia del disposto dell'art. 873 (norma che tutela reciproci diritti soggettivi dei privati), con la conseguenza che la distanza minima di tre metri può essere diminuita, mediante convenzione tra i proprietari dei fondi finitimi;**

**Comune di Verona**

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e  
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche  
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58  
Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona  
[edilizia.online@pec.comune.verona.it](mailto:edilizia.online@pec.comune.verona.it)  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

- per quanto riguarda la natura giuridica di tali convenzioni (con le quali i proprietari confinanti stabiliscono reciproche limitazioni o vantaggi a favore ed a carico delle rispettive proprietà), secondo autorevole dottrina esse sono inquadrabili nello schema delle servitù prediali. Come ricordato anche dalla giurisprudenza *“l’atto consensuale di costituzione di servitù è pacificamente, ai sensi del codice civile del 1942, un contratto formale che necessita di forma scritta ad substantiam tanto nella proposta che nella accettazione; né, secondo la giurisprudenza, il diritto di servitù può essere costituito per dichiarazione unilaterale non rifiutata...non è sufficiente una scrittura unilaterale del proprietario del fondo vicino che autorizza la corrispondente servitù, ma è necessario un contratto...”*;
- tale tipologia contrattuale (contratti che costituiscono o modificano servitù prediali), secondo quanto previsto dall’art. 2643 (punto 4) del codice civile – deve essere **registrata e resa pubblica col mezzo della trascrizione**;
- si ricorda, tuttavia, che **il presupposto per l’applicabilità dell’art. 873 c.c. è la presenza di fondi finitimi, con la conseguenza che in un unico fondo, o in fondi distinti ma appartenenti al medesimo proprietario, essa non si applica** (non sono cioè rilevanti, agli effetti dell’art. 873 c.c., le intercapedini esistenti all’interno di uno stesso fondo create da edifici distanti tra loro meno di tre metri);
- per quanto riguarda il metodo di misurazione ai fini dell’art. 873 c.c., secondo la dottrina (Rezzonico – *“Le distanze in edilizia”* Gruppo 24 Ore – Anno 2010), occorre che gli edifici si fronteggino, il che avviene quando le rispettive facce degli edifici ostacolano il passaggio di luce o aria. Quando invece si fronteggiano i soli spigoli degli edifici, questi ultimi non possono dar vita ad alcuna intercapedine dannosa. Conseguentemente, ai fini della misurazione, il punto di partenza è dato dalla proiezione del suolo sul piano ideale su cui si trova la parte più sporgente della costruzione, ad esclusione degli elementi (elementi decorativi, cornicioni, pensiline, balconi e altre analoghe opere aggettanti per non più di 1,50 metri) indicati nell’art. 09 *“Definizioni e grandezze edilizie-ambientali”* punti 06 DC (distanza dai confini) e 08 DE (distanza fuori terra tra edifici) delle N.T.O. del P.I.. La distanza che viene in considerazione è dunque quella perpendicolare alla superficie frontale dell’edificio edificato per primo.

2) Relativamente al punto 2) in oggetto, si espone la seguente illustrazione generale delle disposizioni del codice civile:

- l’**art. 900** del codice civile stabilisce *“Le finestre o altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: luci, quando danno passaggio alla luce e all’aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; vedute o prospetti, quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente”*. Il criterio differenziale tra le due aperture, oltre che rinvenirsi nella citata disposizione normativa, si basa sulla funzione effettiva e concreta dell’apertura, la quale, ove

**Comune di Verona**

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e  
 Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche  
 Segreteria Tel. 045 8079857 - 58  
 Lungadige Capuleti n.7 – 37122 Verona  
[edilizia.online@pec.comune.verona.it](mailto:edilizia.online@pec.comune.verona.it)  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
 Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

non abbia le caratteristiche della veduta, deve ritenersi luce a tutti gli effetti, anche se priva di alcuni requisiti di legge e in tal caso si chiamerà luce irregolare;

- dal punto di vista funzionale le luci hanno unicamente lo scopo di consentire il passaggio di luce ed aria (funzione positiva), ma non anche quello dell'affaccio, ovvero della possibilità di guardare nel fondo del vicino (funzione negativa). Al contrario, le vedute o prospetti sono tutte le altre aperture che consentono di guardare verso la proprietà del vicino sia in direzione della superficie utile che dello spazio aereo sovrastante, anche senza sporgere il capo dall'apertura (*inspectio*), ovvero sporgendo il capo (*prospectio*), per guardare frontalmente, obliquamente o lateralmente nel fondo del vicino. Giurisprudenza e dottrina concordano nel ritenere: a) che la *inspectio* e la *prospectio* devono avere carattere oggettivo e non soggettivo, nel senso che prescindono dal comportamento di chi esercita la veduta; b) che le vedute devono consentire congiuntamente l'agevole *inspectio* e *prospectio*, senza pericoli e senza che si debba ricorrere a mezzi anormali; c) che, al fine della distinzione, si deve considerare la destinazione oggettiva, normale e permanente, propria dell'apertura, e a tal fine l'accertamento della destinazione prevalente dell'opera consiste nel rapporto di adeguatezza tra attività che mediante l'apertura si intende esercitare e possibilità offerte dall'apertura, per l'esercizio di tale attività;
- nei casi che possono presentare incertezze, al fine di stabilire se un'apertura costituisca luce o veduta, è pertanto necessario seguire il criterio indicato nell'art. 902 c.c., in base al quale qualsiasi apertura che non abbia le caratteristiche proprie della veduta, deve considerarsi luce, anche se non sono state osservate le prescrizioni indicate per le luci dall'art. 901 c.c.;
- si precisa, però, che nei **progetti edilizi** che prevedono la realizzazione di **luci**, dovrà essere verificato il rispetto delle seguenti **prescrizioni indicate nell'art. 901 c.c.: punto 1)** – presenza di inferriata o grata che impedisca l'affaccio (non si richiede invece che vengano verificate le caratteristiche e le misure della maglia della grata, trattandosi di un requisito che – fatti ovviamente salvi i diritti dei terzi – risulta privo di rilevanza urbanistico-edilizia); **punto 2)** – rispetto delle altezze minime del lato inferiore della luce (2 metri e mezzo dal pavimento per i locali al piano terra, 2 metri per i locali ai piani superiori);
- sullo stesso punto, si ritiene inoltre di precisare che nel caso di luci irregolari realizzate senza titolo da almeno 20 anni, in seguito non modificate e mai contestate in sede amministrativa o giudiziaria (circostanza che deve risultare da specifica dichiarazione sostitutiva, come per tutti i diritti reali), e fatti salvi tutti i diritti dei terzi, potrà essere rilasciata la sanatoria (con analogo criterio da seguire in fase di accertamento degli abusi) anche nelle seguenti ipotesi: **a)** anche se l'apertura è priva di grata e inferriata, purché rispetti le altezze indicate all'art. 901 c.c.; **b)** anche se l'apertura non rispetta le altezze indicate all'art. 901 c.c., purché sia munita di inferriata o grata che impedisca l'affaccio;

**Comune di Verona**

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e  
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche  
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58  
Lungadige Capuleti n.7 – 37122 Verona  
[edilizia.online@pec.comune.verona.it](mailto:edilizia.online@pec.comune.verona.it)  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

- ciò premesso, e chiarito che le aperture che vengono assentite come luci non devono, nella sostanza, presentare caratteristiche edilizie tali da consentire l'affaccio sul fondo vicino, si individua di seguito una **casistica esemplificativa** (non esaustiva) di aperture qualificabili, invece, come **vere e proprie vedute**: la veduta dal parapetto di un terrapieno, ove il parapetto sia accessibile; la veduta dal parapetto di un terrazzo; la veduta dal ballatoio delle scale; la veduta da una porta a vetri che, oltre all'accesso consenta, a chi sosta sulla soglia, di guardare sul fondo del vicino. I balconi possono essere equiparati alle vedute, comunque siano costruiti, quando siano ultimati e accessibili;
- sulla base delle indicazioni fornite, si condivide (in linea generale) la qualifica data dalla Cassazione Civile (sez. II, n. 20577/2007) di un **lucernario sul tetto, con portello apribile verso l'alto**, come **luce** e non come veduta (tale apertura era stata realizzata sul tetto di un immobile a pochi centimetri di distanza dalla terrazza del vicino). **Si dispone quindi di considerare i lucernari con le caratteristiche suddette come luci**;
- come è noto il codice civile sancisce delle precise **distanze tra la veduta e il confine vicino**; l'**art. 905** dispone: *"Non si possono aprire vedute dirette verso il fondo chiuso o non chiuso e neppure sopra il tetto del vicino, se tra il fondo di questo e la faccia esteriore del muro in cui si aprono le vedute dirette non vi è la distanza di un metro e mezzo. Non si possono parimenti costruire balconi o altri sporti, terrazze, lastrici solari e simili, muniti di parapetto che permetta di affacciarsi sul fondo del vicino, se non vi è la distanza di un metro e mezzo tra questo fondo e la linea esteriore di dette opere..."*. L'**art. 906** stabilisce il divieto di aprire vedute laterali o oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di 75 centimetri, la quale deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto;
- l'**art. 907**, rubricato "**distanza delle costruzioni dalle vedute**", prevede inoltre che *"Quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'art. 905. Se la veduta diretta forma anche la veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia"*;
- qualora l'allargamento o lo spostamento di vedute nell'edificio di proprietà comporti una violazione delle citate disposizioni del codice civile e si intenda derogarvi, **la deroga è ammissibile solo con l'acquisizione del consenso del confinante**. Va preliminarmente chiarito che tale disciplina si ispira alla duplice esigenza di tutelare il proprietario del fondo dalle eccessive indiscrezioni del vicino e, al tempo stesso, di garantire il libero godimento dell'apertura del vicino. In quest'ottica tale normativa sulle distanze è considerata di stretta osservanza, insuscettibile di interpretazione analogica, costituendo il regime delle vedute un regime di limitazione della proprietà. Il diritto di veduta può nascere o in forza del diritto di proprietà o in forza

**Comune di Verona**

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e  
 Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche  
 Segreteria Tel. 045 8079857 - 58  
 Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona  
[edilizia.online@pec.comune.verona.it](mailto:edilizia.online@pec.comune.verona.it)  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
 Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

di convenzione costitutiva di servitù. La prima ipotesi ricorre allorché la veduta sia aperta nel rispetto dei limiti fissati dalla legge. La seconda ipotesi (*iure servitutis*) si verifica quando la veduta è aperta in base ad una convenzione scritta tra vicini, che consenta la deroga alle distanze fissate dalla legge. La giurisprudenza e la dottrina hanno individuato le seguenti fattispecie come ipotesi di **modifiche comportanti aggravamento della servitù e quindi necessitanti del consenso del confinante**:

- l'abbassamento del parapetto da cui si esercita la veduta da una finestra o da una terrazza;
  - l'ingrandimento in altezza di una finestra;
  - la trasformazione di una finestra munita di inferriata in porta priva di inferriata;
  - lo spostamento, rispetto al suo asse, dell'apertura o il suo allargamento;
  - la trasformazione di una finestra in una terrazza, che renda più gravosa la condizione del fondo servente;
- si allega alla presente Circolare, a formarne parte integrante e sostanziale, uno **schema esemplificativo** di interventi con l'indicazione delle fattispecie per le quali occorre il consenso del confinante (lo schema è identificato come **Allegato A**);
- nell'ottica di uniformare le formalità da richiedersi in tema di **servitù** (ipotesi di modifiche comportanti costituzione o aggravamento di servitù, necessitanti del consenso del confinante), **si dispone che in tutte le fattispecie di deroga alle disposizioni del codice civile (agli artt. 905, 906 e 907 c.c.) il consenso deve risultare da contratto registrato e trascritto**;
- a precisazione di quanto disposto al punto precedente, si sottolinea che l'obbligo di richiedere il consenso registrato e trascritto vale **sia per le pratiche edilizie richieste/presentate in via ordinaria, sia nelle ipotesi di sanatoria**: in assenza di tale consenso, non è cioè possibile regolarizzare sotto il profilo edilizio situazioni in cui è stato leso abusivamente il diritto di veduta, **ad eccezione** di situazioni che risultino pacificamente consolidate da almeno 20 anni e che non siano mai state oggetto di contestazione giudiziale o amministrativa (precisandosi che la contestazione deve riguardare, nello specifico, la violazione del diritto di veduta), **così come avviene per tutti i diritti reali**. Si ritiene che in tali fattispecie, fatti ovviamente salvi i diritti dei terzi, l'Amministrazione debba esimersi da ogni ingerenza nei rapporti tra vicini e che, pertanto, eventuali contestazioni che dovessero insorgere siano di esclusiva competenza del Giudice Ordinario. Si dispone che, in tali ipotesi, da valutarsi attentamente caso per caso, il richiedente debba produrre **specificata dichiarazione sostitutiva** dell'atto di notorietà ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. n. 445/2000, **dalla quale risulti che lo stato dei luoghi relativo ai diritti reali e alle distanze (artt. 905, 906 e 907 c.c.) risulta consolidato da almeno 20 anni, e non è mai stato oggetto di contestazione giudiziale o amministrativa in tale ventennio**;
- si precisa, inoltre, che quanto disposto ai punti precedenti (necessità di registrazione e trascrizione dell'atto di consenso) non vale nelle ipotesi in cui la

#### Comune di Verona

Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e  
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche  
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58  
Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona  
[edilizia.online@pec.comune.verona.it](mailto:edilizia.online@pec.comune.verona.it)  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

deroga alle distanze venga ad operare: **a)** nell'ambito di **edifici condominiali**, per i quali è **sufficiente una delibera del condominio che formalizzi il consenso**. Ciò in quanto, gli edifici condominiali non possono essere assoggettati al rigido schema dei rapporti di servitù e di vicinato, ma devono trovare il loro limite di godimento nelle norme codicistiche che disciplinano l'uso e la destinazione delle cose comuni (art. 1102 c.c.), in quanto il diritto di veduta nel condominio risulta affievolito. Si condivide, in proposito, l'orientamento espresso dalla Corte di Cassazione sull'art. 907 c.c. (n. 14096/2012), laddove afferma che *"le norme sulle distanze sono applicabili anche tra i condomini di un edificio condominiale, purché siano compatibili con la disciplina particolare relativa alle cose comuni, cioè quando l'applicazione di quest'ultima non sia in contrasto con le prime; nell'ipotesi di contrasto, la prevalenza della norma speciale in materia di condominio determina l'inapplicabilità della disciplina generale sulle distanze che, nel condominio degli edifici e nei rapporti tra singolo condomino e condominio, è in subordinazione rispetto alla prima"*; **b)** nei casi in cui un progetto, che interessi **fondi appartenenti a diversi proprietari**, venga presentato e sottoscritto da tutti gli aventi titolo (**progetti coconfirmati e provvedimenti/titoli cointestati**);

- infine, per quanto riguarda il **metodo di misurazione** delle distanze, si precisa che mentre le distanze tra costruzioni si misurano in modo lineare, le distanze dalle vedute si devono misurare in modo sferico.

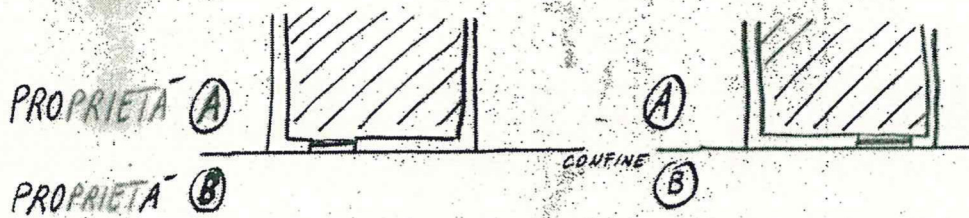
Il Dirigente Direzione  
Sportello Unico Edilizia Privata e Attività Produttive  
Autorizzazioni Paesaggistiche  
Dott. Giovanni Uderzo



**Comune di Verona**

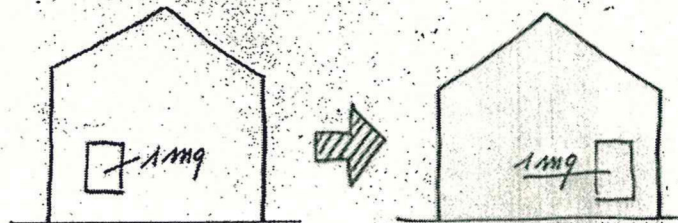
Direzione Sportello Unico Edilizia Privata e  
Attività Produttive - Autorizzazioni Paesaggistiche  
Segreteria Tel. 045 8079857 - 58  
Lungadige Capuleti n.7 - 37122 Verona  
[edilizia.online@pec.comune.verona.it](mailto:edilizia.online@pec.comune.verona.it)  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

# Allegato A

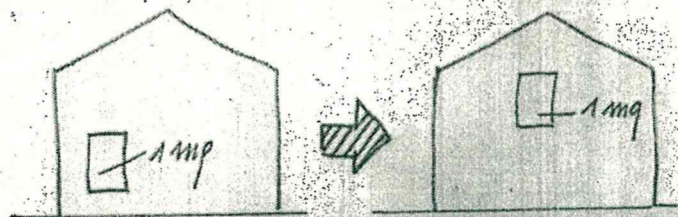


SERVE IL CONSENSO DEL  
CONFINANTE PROPR. B.?

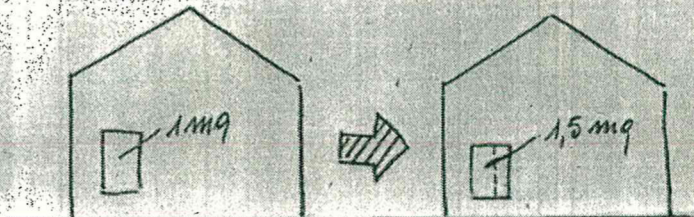
CASO n° 1       SI  
                          NO



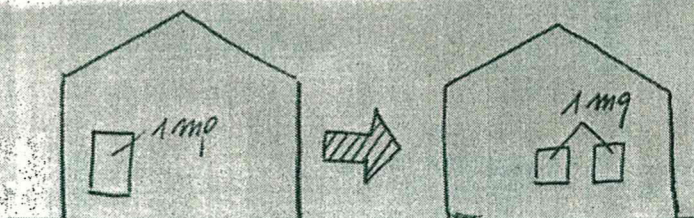
CASO n° 2       SI  
                          NO



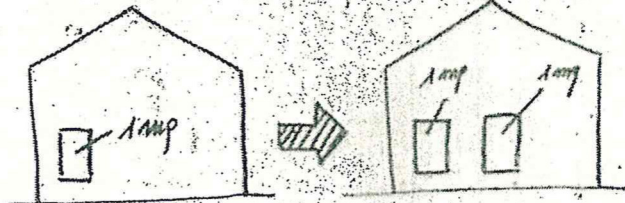
CASO n° 3       SI  
                          NO



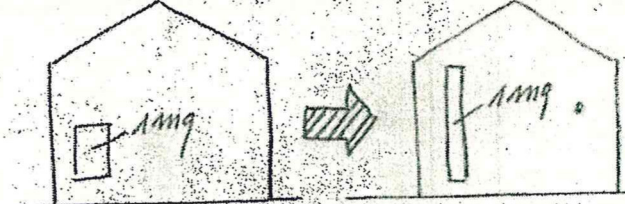
CASO n° 4       SI  
                          NO



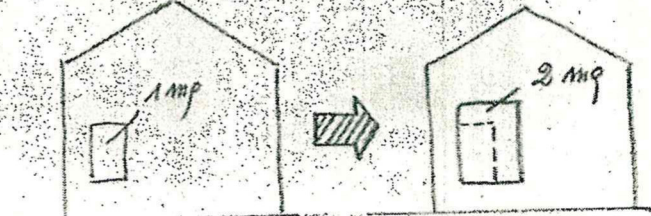
CASO n° 5



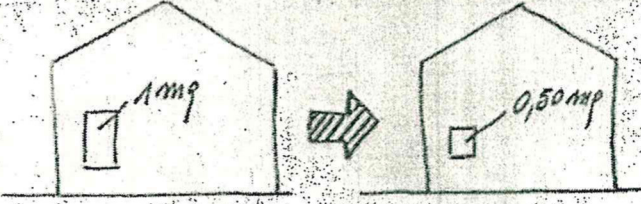
CASO n° 6



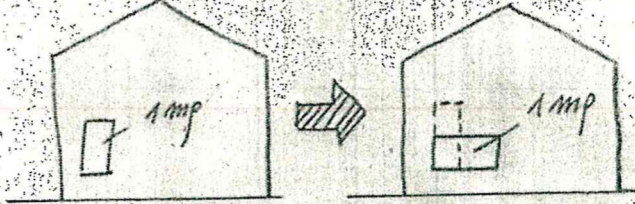
CASO n° 7



CASO n° 8



CASO n° 9



CASO n° 10

