

Il comma 3 dell'articolo 119 del DL 34/2020, modificato dal DL "semplificazioni", consente di effettuare interventi di dimensionamento del cappotto termico e cordolo sismico in deroga alle distanze minime previste nel codice civile

Nota Redazionale

L'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 119 del DL 34/2020^[1] stabilisce che *"gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico"* – che rientrano nella disciplina del Superbonus di cui al medesimo art. 119, oppure in quella della detrazione IRPEF per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del TUIR – *"non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, in deroga alle distanze minime riportate dall'art. 873 del codice civile"*.

L'art. 873 del codice civile 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 norma di semplificazione risulta di fondamentale importanza per superare le incertezze applicative derivanti dalla disposizione di cui all'art. 13 del D.Lgs. n. 73 del 2020, che ha integralmente sostituito il comma 7 dell'art. 14 del D.Lgs. n. 102 del 2014^[2]. Invero, tale ultima norma dispone che, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori e inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura.

Inoltre, la stessa norma precisa che, entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici.

Tuttavia, come accennato, le norme sopracitate non brillano certamente per chiarezza, atteso che prevedono espressamente la possibilità di derogare alle *"normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali"* in tema di distanze minime tra edifici e dai

confini, salvo poi prevedere che le *“deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile”*.

L'interpretazione più ragionevole portava a ritenere che la norma in esame avesse stabilito che per tutti gli interventi di: i) manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lettera b) del DPR n. 380/2001); ii) restauro (art. 3, comma 1, lettera c) del DPR n. 380/2001); iii) ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lettera d) del DPR n. 380/2001), il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni (quindi per gli interventi di isolamento termico a cappotto) non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e dei rapporti di copertura. Deroga tuttavia esercitabile nel rispetto della distanza di 3 metri prevista dall'art. 873 del codice civile.

Ad ogni modo, la questione interpretativa dovrebbe ora ritenersi risolta, ed infatti l'articolo 33-*bis* del cd. Decreto Semplificazioni, modificando il comma 3 del citato articolo 119 del DL n. 34 del 2020 (cd. Decreto Rilancio), specifica apertamente che gli interventi di dimensionamento del cappotto termico e del cordolo sismico non concorrono al conteggio della distanza e dell'altezza, anche in deroga alle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile.

Il nuovo art. 119, comma 3 del Decreto Rilancio, quindi, consente di non conteggiare il maggiore spessore derivante dal cappotto termico (e dal cordolo sismico) neanche per il rispetto delle distanze minime riportate all'articolo 873 del codice civile – se l'intervento rientra in una delle due agevolazioni fiscali (e risponde quindi ai requisiti previsti) di cui all'articolo 16-*bis* del TUIR e di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 – con un chiaro effetto innovativo rispetto alla disciplina in materia.

[1] Aggiunto dall'art. 33-*bis* comma 1 lett. a) del DL 77/2021, in sede di conversione nella L. 108/2021.

[2] Si riporta di seguito il testo dell'art. 14, comma 7, D.lgs n. 102/2014, così per come sostituito dall'art. 13 del D.lgs. n. 73/2020: *“Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, il maggior spessore delle murature esterne e degli elementi di chiusura superiori ed inferiori, necessario per ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo decreto legislativo, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle*

superfici e dei rapporti di copertura. Entro i limiti del maggior spessore di cui sopra, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime dai confini di proprietà, alle distanze minime di protezione del nastro stradale e ferroviario, nonché alle altezze massime degli edifici. Le deroghe vanno esercitate nel rispetto delle distanze minime riportate nel codice civile".