

**Prot. QI/2024/0141528
del 09/07/2024**

Ai Responsabili di E.Q. ed al personale tecnico della
Direzione Edilizia Privata del Dip. P.A.U.

Ai Municipi da I a XV – Direzioni Tecniche

e p.c.All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Chiarimenti inerenti il rispetto della normativa sulle distanze per le pareti trasparenti installate per la realizzazione di campi da padel
Indirizzi per gli uffici.

In merito all'oggetto, riscontrando la richiesta della Direzione Tecnica di un Municipio, si rende il presente parere al fine di rendere univoco ed omogeneo il comportamento degli Uffici dell'Amministrazione Capitolina nelle sue varie articolazioni territoriali.

La questione posta è relativa ad un intervento per la riconfigurazione di un centro sportivo finalizzata alla realizzazione anche di campi da Padel, mediante la modifica di alcuni dei campi da gioco esistenti, nuova viabilità interna e parcheggio per autovetture. Il centro sportivo ricade in zona omogenea "A", interessa l'intero isolato delimitato da viabilità pubblica di carattere locale con larghezza di circa 11,00 mt, è recintato con un muro alto circa 2,40 mt. allineato con gli edifici limitrofi al limite della viabilità pubblica.

Si chiede se le pareti trasparenti alte 3 metri, sormontate da rete alta circa 1 metro, poste a delimitazione dei campi da padel, a distanza di circa 1,50 mt. dal suddetto muro di recinzione, debbano essere considerate ai fini del rispetto della normativa urbanistica ed edilizia in materia di distanze.

L'argomento del regime autorizzativo per la realizzazione dei campi da padel sia con riferimento al DPR 380/01 che al D.Lgs. 42/2004 è stato oggetto di due precedenti pareri di questo Dipartimento: prot. QI/156280 del 21 settembre 2017 e prot. QI/46155 del 21 marzo 2022 con in allegato il parere del MIC - Direzione Generale Archeologica Belle Arti e Paesaggio prot. 13473-P del 22 aprile 2021 <http://www.urbanistica.comune.roma.it/images/dipartimento/atti/pareri/2022/parere-46155-2022.pdf> pubblicati sul sito istituzionale ed alla cui lettura si rimanda per brevità di trattazione.

Con riferimento all'argomento del rispetto della normativa sulle distanze si riportano a seguire gli stralci della normativa qui di interesse:

DECRETO LEGISLATIVO 30 APRILE 1992, N. 285 - NUOVO CODICE DELLA STRADA
Titolo Primo - Disposizioni Generali
(...)

2. Definizione e classificazione delle strade

1. Ai fini dell'applicazione delle norme del presente codice si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

2. Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

A - Autostrade;

B - Strade extraurbane principali;

C - Strade extraurbane secondarie;

D - Strade urbane di scorrimento;

E - Strade urbane di quartiere;

F - Strade locali.

(...)

Titolo Secondo - Della Costruzione e Tutela Delle Strade

Capo I - Costruzione e Tutela Delle Strade ed Aree Pubbliche

(...)

18. Fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati

1. Nei centri abitati, per le nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, le fasce di rispetto a tutela delle strade, misurate dal confine stradale, non possono avere dimensioni inferiori a quelle indicate nel regolamento in relazione alla tipologia delle strade.

(...)

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 16 DICEMBRE 1992, N. 495

REGOLAMENTO DI ESECUZIONE E DI ATTUAZIONE DEL NUOVO CODICE DELLA STRADA

Titolo I - Disposizioni Generali

28. (art. 18 Cod. Str.) Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati

1. Le distanze dal confine stradale all'interno dei centri abitati, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade di tipo A;

b) 20 m per le strade di tipo D.

2. Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

3. In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

a) 30 m per le strade del tipo A;

b) 20 m per le strade del tipo D ed E;

c) 10 m per le strade del tipo F.

4. Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

a) 3 m per le strade di tipo A;

b) 2 m per le strade di tipo D.

5. Per le altre strade, nei casi di cui al comma 4, non sono stabilite, distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione.

CODICE CIVILE

Sezione VI Delle Distanze Nelle Costruzioni, Piantagioni e Scavi Dei Muri, Fossi e Siepi Interposti Tra i Fondi

873 Distanze nelle Costruzioni

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.

(...)

878 Muro di cinta

Il muro di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia un'altezza superiore ai tre metri non è considerato per il computo della distanza indicata dall'articolo 873.

Esso, quando è posto sul confine, può essere reso comune anche a scopo d'appoggio, purché non preesista al di là un edificio a distanza inferiore ai tre metri.

879 Edifici non soggetti all'obbligo delle distanze o a comunione forzosa

Alla comunione forzosa non sono soggetti gli edifici appartenenti al demanio pubblico e quelli soggetti allo stesso regime (822 e seguenti), né gli edifici che sono riconosciuti di interesse storico, archeologico o artistico, a norma delle leggi in materia. Il vicino non può neppure usare della facoltà concessa dall'articolo 877.

Alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano.

(...)

SEZIONE VII - DELLE LUCI E DELLE VEDUTE

(...)

905 Distanza per l'apertura di vedute dirette e balconi

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.

Il divieto cessa allorché tra i due fondi vicini vi è una via pubblica.

DECRETO INTERMINISTERIALE 2 APRILE 1968, N. 1444:

art. 9. - *Limiti di distanza tra i fabbricati*

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

1) Zone 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;

N.T.A. PRG

Art.4. Grandezze edilizie

(...)

6. Distanza dai confini (DC): rappresenta la lunghezza, valutata in senso radiale, del segmento minimo congiungente il punto esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine. Tale valutazione si applica anche ai piani interrati, nel caso in cui sia stabilita, per questi, una distanza minima ai sensi delle presenti disposizioni.

7. Distanza degli edifici dalle strade (DS): rappresenta la lunghezza del segmento minimo congiungente il punto più esterno del muro perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi) ed il confine stradale prospiciente

8. Distanza fuori terra tra edifici (DE): rappresenta la distanza minima, fuori terra, tra il muro esterno perimetrale dell'edificio o del manufatto (con esclusione delle scale esterne a sbalzo, delle canne fumarie, degli impianti tecnologici esterni e degli elementi decorativi), ed il muro perimetrale di un edificio prospiciente.

R.E.T. – 42 DEFINIZIONI UNIFORMI

(...)

n. 30 – Distanze: Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

La normativa sopra riportata è relativa alle distanze delle costruzioni.

Nella norma fondamentale, l'art. 873 del cod. civile, il legislatore fa espresso riferimento alle “costruzioni”. Nella carenza di una definizione da parte del legislatore, la giurisprudenza ha delineato le caratteristiche che devono sussistere per ritenere un manufatto come costruzione. Per consolidato orientamento giurisprudenziale sono qualificabili come costruzioni quei manufatti che abbiano caratteristiche di consistenza e stabilità e che emergano in modo sensibile dal suolo o che, comunque, per la loro consistenza siano idonei a formare intercapedini pregiudizievoli rispetto alla

salubrità e sicurezza dei luoghi: *“Ai fini dell'applicazione della normativa sulle distanze, il concetto di “costruzione” non equivale solo a “edificio”, ma abbraccia qualsiasi manufatto non interrato, che presenti i caratteri di solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo; solo le costruzioni completamente interrate vanno escluse dalla previsione di cui all'art. 873 c.c. Da ciò si desume che un box, se supera la quota zero del terreno, rientra nella nozione di costruzione rilevante a fini della normativa sulle distanze”* (cfr. Corte appello Milano sez. II, 14/10/2021, n.2972).

Su questa base, ai fini della normativa sulle distanze, la realizzazione di un campo da padel, comportante la realizzazione di una base in calcestruzzo sul cui intero perimetro sono ancorate le pareti trasparenti con sovrastante chiusura in rete, deve essere assimilata ad una “costruzione” anche se non comporta la realizzazione di una volumetria.

Dalla normativa sopra riportata ne risulta che nella situazione rappresentata, centro sportivo interno al centro abitato dotato di piano regolatore in cui non sono previste fasce di rispetto, delimitato da viabilità pubblica di carattere locale e recintato con muro di altezza inferiore a 3,00 mt., non derivano prescrizioni sulle distanze dalle disposizioni del codice della strada e del codice civile.

Le pareti trasparenti dei campi da padel dovranno invece rispettare, per orientamento giurisprudenziale prevalente, la distanza minima di 10 mt. dalle pareti finestrate degli edifici antistanti, anche se vi è interposta viabilità di uso pubblico, ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Si rappresenta che i pareri rilasciati non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli aspetti giuridici delle questioni sottoposte e non comportano lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi di fatto prospettati nei quesiti.

Il Dirigente della U.O.
Studio degli assetti procedurali
della materia edilizia
Ing. Piero Presutti

Il Direttore del Dipartimento
p. Arch. Gianni Gianfrancesco
Arch. Paolo Ferraro



paolo ferraro
09.07.2024
13:15:32
GMT+01:00