

Distanze tra edifici, Cassazione: si applica la norma più favorevole intervenuta dopo la realizzazione del fabbricato

E' inammissibile l'ordine di demolizione di costruzioni che, illegittime secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, tali non siano più alla stregua delle norme vigenti al momento della decisione.

di [Matteo Peppucci](#) – 23.10.2023

Attenzione all'ultima 'massima' della Cassazione (ordinanza 28041/2023) in materia di **distanze tra edifici**: in una querelle tra privati, infatti, gli ermellini hanno ribaltato una sentenza della Corte d'Appello, per violazione e omessa applicazione del regolamento edilizio, che aveva erroneamente ritenuto inapplicabile alla fattispecie la **norma regolamentare locale più favorevole intervenuta dopo la realizzazione del fabbricato oggetto di causa**.

Il caso

Prima di tutto, ricordiamo che ogni sentenza si riferisce al singolo caso specifico.

In questo, alcuni privati, sono arrivati sino alla Cassazione convinti dell'errore della Corte d'Appello, la quale li aveva condannato ad **arretrare il loro fabbricato fino a 5 metri dal confine**.

Distanze di 10 metri tra edifici: regola generale, tipi di costruzioni, eccezioni, possibili deroghe

La distanza minima di 10 metri tra gli edifici riguarda sia le nuove costruzioni (nuovi edifici, ampliamenti, sopraelevazioni, addizioni volumetriche, superficie) che le ricostruzioni edilizie, come ad esempio la demolizione e ricostruzione, integrale o parziale, di edifici.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Distanze tra edifici: il principio della norma più favorevole

Secondo la Corte suprema, hanno ragione i privati, in virtù del principio, più volte affermato, secondo cui **"I regolamenti edilizi in materia di distanze tra costruzioni contengono norme di immediata applicazione, salvo il limite, nel caso di norme più restrittive, dei cosiddetti diritti quesiti (per cui la disciplina più restrittiva non si applica alle costruzioni che, alla data dell'entrata in vigore della normativa, possano considerarsi già sorte), e, nel caso di norme più favorevoli, dell'eventuale giudicato formatosi sulla legittimità o meno della costruzione. Ne consegue la inammissibilità dell'ordine di demolizione di costruzioni che, illegittime secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, tali non siano più alla stregua delle norme vigenti al momento della decisione, salvo, ove ne ricorrano le condizioni, il diritto al risarcimento dei danni prodottisi medio tempore, ossia di quelli conseguenti alla illegittimità della costruzione nel periodo compreso tra la sua costruzione e l'avvento della nuova disciplina"** (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 26713 del 24/11/2020, Rv. 659725; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 14446 del 15/06/2010, Rv. 613403).

La Corte di Appello ha quindi errato nel non applicare alla fattispecie la **norma locale sopravvenuta più favorevole**.

Calcolo delle altezze e delle distanze in edilizia: quali sono gli edifici circostanti da considerare?

Quando la disciplina edilizia di riferimento individua l'altezza massima delle nuove costruzioni in relazione a quella degli edifici circostanti, devono considerarsi non solo i manufatti preesistenti confinanti ma anche le edificazioni che si trovano in un rapporto di ragionevole prossimità con il sedime oggetto del titolo edilizio.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

Leggi anche

[Distanze di 10 metri tra edifici: quando nel calcolo rientra la tettoia in legno a copertura del terrazzo](#)

[Standard urbanistici e distanze tra costruzioni: le regole di riparto tra Stato e Regioni](#)

[Le distanze tra costruzioni valgono anche gli per edifici situati nella stessa proprietà](#)

[Distanze di 10 metri tra edifici: regola generale, tipi di costruzioni, eccezioni, possibili deroghe](#)

[Calcolo delle altezze e delle distanze in edilizia: quali sono gli edifici circostanti da considerare?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*