

Demolizione e ricostruzione edifici: la Cassazione su distanze legali, pareti finestrate e disciplina sopravvenuta

La Corte di Cassazione conferma l'applicazione dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 anche in assenza di una disciplina comunale sulle distanze, ma chiarisce che il giudice deve prima accertare la presenza di una parete effettivamente finestrata

di [Redazione tecnica](#) – 07.07.2026

Quando un intervento di **demolizione e ricostruzione** modifica sagoma e caratteristiche dell'edificio, è sufficiente qualificarlo come **nuova costruzione** per applicare automaticamente la disciplina delle **distanze tra edifici**?

La presenza di una finestra è sempre sufficiente per considerare una **parete finestrata** ai fini dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968?

Su questi temi è intervenuta la **Corte di Cassazione**, con l'ordinanza del 17 giugno 2026, n. 20314, in relazione a una controversia sulla ricostruzione di due manufatti.

La Suprema Corte ha confermato l'applicabilità dell'**art. 9 del D.M. n. 1444/1968**, evidenziando però come il **giudice del rinvio** dovrà seguire un percorso di verifica più articolato, che parta dall'accertamento dei presupposti per l'applicazione della disciplina delle distanze e si confronti anche con il problema del **coordinamento con la normativa sopravvenuta nell'ambito della disciplina sugli interventi di demolizione e ricostruzione**, quali le modifiche introdotte all'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001 dal D.L. n. 76/2020 e, successivamente, dalla Legge n. 105/2024.

Distanze legali tra edifici: la Cassazione sulla nozione di parete finestrata

La controversia trae origine da un intervento di demolizione di due **manufatti preesistenti**, con successiva ricostruzione di un nuovo complesso edilizio composto da due distinti corpi di fabbrica. Secondo i proprietari dell'edificio confinante, le opere non si sarebbero limitate a riprodurre gli edifici originari, ma avrebbero comportato modifiche della **sagoma**, della **volumetria**, dell'altezza e della stessa collocazione dei manufatti.

Proprio tali trasformazioni, secondo gli attori, rendevano applicabile la disciplina delle **nuove costruzioni** e, di conseguenza, l'obbligo di rispettare la **distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate** prevista dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968. In via subordinata era stata inoltre dedotta la violazione della **normativa antisismica**.

Nel corso del giudizio sono state svolte due **consulenze tecniche**. La prima ha escluso il **nesso causale** tra i lavori eseguiti e i danni lamentati dall'edificio confinante, mentre la seconda ha accertato che le nuove costruzioni non corrispondevano ai manufatti preesistenti e che, per una parte degli edifici, non risultava rispettata la distanza di 10 metri prevista dal D.M. n. 1444/1968.

Sulla base di tali risultanze il Tribunale ha ordinato l'arretramento della parete ritenuta finestrata sino al rispetto della distanza legale e ha riconosciuto il risarcimento del danno. La Corte d'appello ha confermato la decisione, ritenendo irrilevante il fatto che l'intervento fosse stato realizzato in forza di un titolo edilizio, poiché il giudizio riguardava esclusivamente i rapporti di vicinato e il rispetto delle distanze tra edifici.

La questione è quindi giunta davanti alla Corte di Cassazione.

Art. 9 del D.M. n. 1444/1968: prevalenza sulle norme comunali in materia di distanze

Sull'applicabilità dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 la Cassazione non ha modificato l'impostazione seguita dalla Corte d'appello. Al contrario, ne ha condiviso integralmente il ragionamento, ricordando che tale disposizione, in quanto attuativa dell'**art. 41-quinquies**, commi 8 e 9, della **Legge n. 1150/1942**, prevale sulle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali meno restrittive.

Richiamando un orientamento ormai consolidato, la Suprema Corte ha anche ribadito che, quando il **regolamento comunale** non prevede alcuna distanza tra fabbricati oppure stabilisce distanze inferiori a quelle fissate dal D.M. n. 1444/1968, la disciplina ministeriale si inserisce automaticamente nel

regolamento locale e trova immediata applicazione anche nei rapporti tra privati, in virtù della sua funzione integrativa rispetto all'**art. 873 del codice civile**.

Nel caso esaminato, lo stesso ricorrente aveva riconosciuto che il regolamento edilizio del Comune non conteneva alcuna disciplina sulle distanze tra fabbricati.

Di conseguenza, la Cassazione conferma che le disposizioni del D.M. n. 1444/1968 risultano applicabili **ope legis** e rigetta la censura con cui se ne contestava l'operatività.

Parete finestrata: quando una finestra integra una veduta ai fini delle distanze

La nozione di parete finestrata assume un ruolo decisivo nella vicenda, perché dall'esistenza di una parete effettivamente finestrata dipende la stessa applicazione della disciplina dettata dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

Sul punto, la Corte ha ribadito il principio consolidato secondo cui tale disposizione si riferisce esclusivamente alle pareti dotate di aperture qualificabili come **vedute** e non alle semplici **luci**.

Per stabilire se un'apertura costituisca effettivamente una veduta non è sufficiente constatare la presenza di una finestra, ma occorre verificare in concreto se essa consenta sia la **inspectio** sia la **prospectio** sul fondo confinante, valutandone le dimensioni, l'altezza del davanzale e tutte le caratteristiche idonee a consentire un agevole affaccio.

Secondo la Suprema Corte, proprio questo accertamento era mancato nella decisione della Corte d'appello, che aveva dato per scontata la natura di veduta delle aperture senza svolgere una verifica concreta delle loro caratteristiche.

Si tratta di una **verifica preliminare**, perché soltanto dopo avere accertato la presenza di una parete effettivamente finestrata è possibile stabilire se trovi applicazione la disciplina delle distanze prevista dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e affrontare le ulteriori questioni sollevate nel ricorso.

Distanze tra edifici e art. 2-bis del Testo Unico Edilizia: il coordinamento con la disciplina sopravvenuta

La qualificazione dell'intervento come **nuova costruzione** rappresenta uno degli aspetti sui quali la Cassazione ha ritenuto necessario un nuovo esame della controversia.

In particolare, la Corte d'appello aveva ordinato l'arretramento della costruzione dopo avere qualificato l'intervento come nuova costruzione, valorizzando le modifiche della **sagoma** rispetto ai manufatti originari.

Su questo punto gli ermellini hanno richiamato il **comma 1-ter dell'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001**, come modificato dal **D.L. n. 76/2020**, affermando che la coincidenza dell'**area di sedime** del vecchio e del nuovo organismo edilizio costituisce circostanza sufficiente a rendere legittima la sopraelevazione, ove il nuovo organismo edilizio sia rispettoso delle **distanze preesistenti**.

Inoltre, dopo il deposito della sentenza impugnata, la **Legge n. 105/2024**, di conversione del D.L. n. 69/2024 (**Decreto Salva Casa**), ha introdotto il **comma 1-quater dell'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001**, prevedendo una **disciplina nazionale più favorevole**:

"1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni: (0a) all'articolo 2-bis è aggiunto, in fine, il seguente comma: "1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli".

Pur riguardando una fattispecie diversa da quella oggetto del giudizio, tale disposizione viene richiamata espressamente perché, secondo la Suprema Corte, «*si pone, dunque, il problema del coordinamento con detta normativa sopravvenuta*».

L'ordinanza non afferma che la disciplina sopravvenuta trovi automaticamente applicazione alla vicenda. Evidenza piuttosto che, «*alla luce della legislazione nazionale più favorevole medio tempore intervenuta*», il **giudice del rinvio** dovrà verificare se l'intervento possa ancora essere qualificato come **nuova**

costruzione e, conseguentemente, se debba essere assoggettato alla disciplina delle distanze prevista dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

Edifici antistanti: quando basta anche un solo tratto di facciata

Sul terzo motivo di ricorso la Cassazione ha confermato invece la decisione della Corte territoriale: la Suprema Corte ha ribadito che, ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, due edifici possono essere considerati **antistanti** anche se le rispettive pareti si fronteggiano soltanto per un segmento limitato e non risultano perfettamente parallele.

Per questa ragione è irrilevante la funzione svolta dalla porzione dell'edificio che determina la **frontistanza**, poiché la disciplina delle distanze è diretta ad evitare la formazione di **intercapedini dannose**, indipendentemente dalla specifica funzione della struttura interessata.

Distanze tra edifici: le conseguenze operative dell'ordinanza

L'**ordinanza** ha confermato il principio secondo cui l'**art. 9 del D.M. n. 1444/1968** continua ad avere natura **inderogabile** e trova applicazione anche quando gli strumenti urbanistici comunali non disciplinano le distanze tra fabbricati.

Ha inoltre evidenziato che il **giudice del rinvio** dovrà riesaminare la controversia verificando anzitutto se ricorrano i presupposti per l'applicazione dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e, quindi, se le aperture presenti sull'edificio costituiscano effettive **vedute**. Solo all'esito di tale accertamento potrà affrontare il diverso tema del **coordinamento con la normativa sopravvenuta** richiamata dalla stessa Cassazione e valutare se il mutato quadro normativo incida sulla qualificazione dell'intervento edilizio e, di conseguenza, sul regime delle distanze applicabile al caso concreto.

La pronuncia assume quindi rilievo soprattutto perché chiarisce il **percorso argomentativo** che è necessario seguire nel caso di controversie nelle quali vengano in rilievo sia l'applicazione dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 sia il coordinamento con la disciplina sopravvenuta del **Testo Unico Edilizia**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*