

Demolizione e ricostruzione: la Cassazione interviene su distanze preesistenti e recupero sottotetti

La sentenza n. 5376/2026 chiarisce quando l'aumento di volume non comporta automaticamente una nuova costruzione e come operano le "distanze legittimamente preesistenti" dopo le modifiche introdotte dal Decreto Semplificazioni e dal Decreto Salva Casa

di Redazione tecnica – 25.05.2026

La demolizione e ricostruzione con aumento di volume deve essere sempre considerata una **nuova costruzione**? Il semplice incremento dell'altezza o della volumetria fa scattare automaticamente l'obbligo di rispettare i 10 metri tra pareti finestrate previsti dal **D.M. n. 1444/1968**?

Oppure, dopo le profonde modifiche introdotte al **Testo Unico Edilizia** negli ultimi anni, è possibile mantenere le distanze del fabbricato originario anche in presenza di sopraelevazioni, incentivi volumetrici o interventi di **recupero dei sottotetti**?

Sono questi i temi affrontati dalla **Corte di Cassazione** con la **sentenza del 10 marzo 2026, n. 5376**, una decisione che non si limita al caso concreto ma ricostruisce l'evoluzione normativa della nozione di **ristrutturazione edilizia** e del rapporto tra demolizione e ricostruzione, distanze legali e rigenerazione urbana.

Argomenti di particolare rilievo, considerando le tante modifiche che hanno interessato il d.P.R. n. 380/2001 anche per favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, limitare il consumo di suolo e incentivare gli interventi di **rigenerazione urbana**.

Questo percorso normativo ha inevitabilmente avuto delle conseguenze nell'ambito delle distanze legali, creando un equilibrio sempre più delicato tra l'interesse pubblico alla trasformazione urbana e la tutela dei diritti dei proprietari confinanti.

Demolizione e ricostruzione con aumento di volume: la vicenda e il contenzioso sulle distanze

La controversia nasce dalla realizzazione di un complesso immobiliare nell'ambito di un **Piano di Recupero** approvato dall'Amministrazione comunale. I proprietari degli immobili confinanti avevano contestato la legittimità delle opere realizzate lamentando violazioni delle distanze tra fabbricati, delle distanze dal confine e della disciplina sulle vedute.

Il contenzioso riguardava in particolare uno degli edifici realizzati attraverso la **demolizione e ricostruzione** di un fabbricato preesistente con incremento volumetrico e sopraelevazione di due piani rispetto all'edificio originario.

Secondo i confinanti, proprio questo aumento di volume e di altezza impediva di qualificare l'intervento come ristrutturazione edilizia. A loro avviso si trattava ormai di una **nuova costruzione**, con conseguente applicazione integrale dell'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 e quindi dell'obbligo di rispettare la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate.

La questione era diventata ancora più delicata perché l'intervento era stato realizzato nell'ambito di un Piano di Recupero che prevedeva specifiche **deroghe urbanistiche**. Proprio su questo punto si era sviluppato uno dei nodi principali della controversia: comprendere fino a che punto tali deroghe potessero incidere anche sui rapporti tra privati e sulla tutela civilistica delle distanze.

La Corte d'Appello aveva accolto l'impostazione dei confinanti, ritenendo che il solo incremento volumetrico fosse sufficiente per far perdere all'intervento la natura di ristrutturazione edilizia. Da qui la decisione di ordinare l'arretramento dell'edificio fino al rispetto della distanza di 10 metri prevista dal D.M. n. 1444/1968.

Secondo la Cassazione, però, il ragionamento della Corte territoriale non teneva conto della profonda evoluzione normativa intervenuta negli ultimi anni sul concetto di demolizione e ricostruzione e sul tema delle cosiddette **"distanze legittimamente preesistenti"**.

Ed è proprio da questo punto che prende avvio la lunga ricostruzione normativa sviluppata dalla Suprema Corte.

Come cambia la ristrutturazione edilizia: evoluzione normativa tra demolizione, ricostruzione e distanze

Uno dei passaggi più interessanti della sentenza è proprio quello in cui la Suprema Corte ha spiegato perché oggi non sia più possibile applicare automaticamente alle demolizioni e ricostruzioni la disciplina tradizionale delle nuove costruzioni.

La Cassazione osserva infatti che la giurisprudenza che per anni ha assimilato l'aumento di volume alla nuova costruzione si è formata in un quadro normativo completamente diverso da quello attuale.

Dalla “fedele ricostruzione” alla progressiva estensione della ristrutturazione

In origine il sistema distingueva in maniera molto rigida tra ricostruzione e nuova costruzione. Si aveva “ricostruzione” soltanto quando il fabbricato demolito veniva ripristinato nel rispetto di sagoma, volumetria, area di sedime e caratteristiche originarie. Qualsiasi modifica significativa comportava invece la qualificazione dell'intervento come nuova costruzione, con conseguente applicazione integrale delle distanze previste dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968.

La Corte ricorda che questa impostazione trovava fondamento prima nell'art. 31 della Legge n. 457/1978 e poi nella formulazione originaria dell'art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380/2001, che richiedeva la cosiddetta “**fedele ricostruzione**” del fabbricato demolito.

Un primo significativo cambiamento arriva con il **D.L. n. 69/2013**, che elimina il vincolo della sagoma mantenendo però quello della volumetria originaria. Si tratta del primo passaggio attraverso il quale il legislatore inizia ad ampliare il concetto di ristrutturazione edilizia.

Il D.L. n. 32/2019 e il primo tentativo di superare la rigidità delle distanze

La sentenza dedica poi ampio spazio al **D.L. n. 32/2019**, il cosiddetto “Sblocca Cantieri”, che introduce nell'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001 il principio secondo cui, negli interventi di demolizione e ricostruzione, è possibile mantenere le **distanze legittimamente preesistenti** purché siano rispettati area di sedime, volume e altezza del fabbricato originario.

Secondo la Cassazione, quella riforma ha rappresentato il primo vero tentativo di attenuare la rigidità del sistema delle distanze nelle operazioni di rigenerazione urbana. Tuttavia il quadro rimaneva ancora fortemente ancorato alla sostanziale fedeltà della ricostruzione rispetto all'edificio demolito.

Il ruolo della Corte costituzionale

In questa fase sono emersi i problemi di costituzionalità legati alle deroghe regionali alle distanze. Sul punto, gli ermellini hanno richiamato infatti alcune importanti pronunce della **Corte costituzionale** che hanno riaffermato la natura inderogabile delle distanze previste dal D.M. n. 1444/1968.

In particolare vengono ricordate due sentenze del 2020, la n. 30 e la n. 70, con le quali la Consulta ha chiarito che le distanze previste dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 costituiscono **standard urbanistici** diretti a garantire esigenze unitarie di igiene e sicurezza sull'intero territorio nazionale e che, proprio per questo, non possono essere derogate liberamente dalla legislazione regionale.

Il D.L. n. 76/2020 cambia radicalmente la nozione di demolizione e ricostruzione

Il vero salto normativo, secondo la Suprema Corte, arriva con il **D.L. n. 76/2020**, convertito dalla Legge n. 120/2020 con previsioni finalizzate a favorire la rigenerazione urbana, incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, limitare il consumo di suolo e semplificare le procedure edilizie.

Per raggiungere questi obiettivi è stata profondamente modificata la nozione di ristrutturazione edilizia. Il “nuovo” art. 3, comma 1, lett. d), del d.P.R. n. 380/2001 consente infatti interventi di demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma, diversi prospetti, diverso sedime e differenti caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, arrivando ad ammettere perfino incrementi volumetrici quando previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali.

È proprio questo il passaggio sul quale insiste maggiormente la Cassazione. Dopo le modifiche introdotte dal D.L. n. 76/2020, infatti, il semplice aumento di volume non consente più di qualificare automaticamente l'intervento come nuova costruzione ma occorre verificare se l'edificio ricostruito abbia mantenuto le distanze legittimamente preesistenti del fabbricato demolito e se ricorrano tutte le condizioni richieste dall'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001.

Recupero dei sottotetti e Salva Casa

Altro passo è stato compiuto con il nuovo comma 1-quater dell'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001, introdotto dalla **Legge n. 105/2024**, di conversione del D.L. n. 69/2024, c.d. "**Decreto Salva Casa**".

La norma prevede che gli interventi di **recupero dei sottotetti** siano consentiti anche quando non permettano il rispetto delle distanze minime oggi vigenti, purché siano rispettate le distanze vigenti all'epoca della costruzione dell'edificio e non vengano alterate forma e superficie del sottotetto delimitato dalle pareti perimetrali.

Secondo la Cassazione, questa disposizione conferma la volontà del legislatore di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente e limitare il consumo di suolo, ma senza introdurre una deroga generalizzata alle distanze. Il mantenimento delle distanze preesistenti resta infatti subordinato al rispetto delle distanze vigenti all'epoca della costruzione originaria, alla conservazione della forma e della superficie del sottotetto delimitato dalle pareti perimetrali e al rispetto dell'altezza assentita dal titolo edilizio.

La Corte di Cassazione: quando operano le "distanze legittimamente preesistenti"

In riferimento proprio all'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001, la Corte ha chiarito che, dopo le modifiche introdotte negli ultimi anni, non è più necessario verificare soltanto se vi sia stato un aumento di volume, ma occorre invece accertare quale fosse la distanza originaria del fabbricato demolito, se quella distanza fosse legittima all'epoca della costruzione e se il nuovo edificio abbia mantenuto quella stessa distanza.

La Suprema Corte insiste molto sul concetto di "**distanze legittimamente preesistenti**". Non basta, cioè, che una determinata distanza esistesse storicamente: occorre verificare che fosse conforme alla disciplina vigente al momento della costruzione originaria.

Il nuovo edificio può quindi continuare a beneficiare delle distanze del fabbricato demolito soltanto se quelle distanze erano originariamente legittime.

Prima di ordinare la demolizione, il giudice deve quindi svolgere una verifica tecnica con la quale si accertino l'effettiva distanza tra gli edifici, la distanza del fabbricato originario, la corrispondenza tra edificio demolito ed edificio ricostruito, il rispetto dell'altezza assentita dal titolo edilizio e l'eventuale modifica della forma o della superficie del sottotetto.

Infine, spiegano i giudici di piazza Cavour, le deroghe urbanistiche previste dal Piano di Recupero o dalla normativa regionale possono rilevare sulla legittimità del titolo edilizio, ma non eliminano automaticamente i diritti dei confinanti rispetto alle distanze dal confine previste dal regolamento edilizio comunale.

Non è quindi possibile confondere il **piano pubblicistico della conformità urbanistico-edilizia** con il **piano civilistico dei rapporti tra privati**.

Distanze, demolizione e recupero sottotetti: cosa cambia dopo la sentenza della Cassazione

La Corte di Cassazione ha quindi accolto il ricorso principale e, per quanto di ragione, anche il primo motivo del ricorso incidentale dei proprietari confinanti, cassando la sentenza della Corte d'Appello e rinviando la causa per una nuova valutazione tecnica e giuridica delle distanze applicabili.

Secondo la Suprema Corte, infatti, la Corte territoriale aveva applicato automaticamente la disciplina delle nuove costruzioni senza verificare se, nel caso concreto, potesse operare il meccanismo delle "**distanze legittimamente preesistenti**" previsto dall'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001.

La sentenza rappresenta un passaggio molto importante nell'evoluzione della disciplina delle demolizioni e ricostruzioni perché conferma come, dopo le modifiche introdotte al d.P.R. n. 380/2001 dal D.L. n. 76/2020 e dalla Legge n. 105/2024, non sia più possibile applicare automaticamente alle demolizioni e ricostruzioni con aumento di volume la disciplina tradizionale delle nuove costruzioni.

Il semplice incremento volumetrico non basta più, da solo, a far scattare automaticamente l'obbligo di rispettare integralmente le distanze previste dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968. Occorre invece verificare se operi il meccanismo delle cosiddette "**distanze legittimamente preesistenti**", accertando la legittimità originaria delle distanze del fabbricato demolito e la continuità tra il vecchio edificio e quello ricostruito.

La Suprema Corte, però, non afferma affatto che le distanze siano diventate derogabili in modo generalizzato. Al contrario, ribadisce il ruolo centrale del **D.M. n. 1444/1968** e della tutela dei proprietari

confinanti, chiarendo però che il nuovo quadro normativo impone oggi una valutazione molto più articolata rispetto al passato, soprattutto nei casi di rigenerazione urbana, recupero dei sottotetti e interventi di demolizione e ricostruzione incentivati dalla legislazione vigente.

Non basta verificare se vi sia stato un aumento di volume, ma comprendere se il nuovo edificio possa continuare a “ereditare” le distanze del fabbricato originario nei limiti consentiti dall’art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*