

Recupero dei sottotetti e distanze tra edifici: la Cassazione ricostruisce vent'anni di evoluzione normativa

Con la sentenza n. 15256/2026 la Corte di Cassazione fa il punto sulla demolizione e ricostruzione dei sottotetti a fini abitativi, chiarendo quando la legge regionale può derogare alle distanze tra costruzioni e dal confine e quale sia il momento da prendere come riferimento per la verifica delle distanze legali, alla luce del percorso che dallo Sblocca Cantieri ha condotto fino al Salva Casa.

di [Redazione tecnica](#) – 09.06.2026

Il recupero abitativo di un sottotetto realizzato previa demolizione e ricostruzione costituisce una nuova costruzione o una ristrutturazione edilizia? E le distanze legali da rispettare sono quelle vigenti al momento dell'intervento oppure quelle in vigore all'epoca in cui l'edificio è stato originariamente realizzato? Ma soprattutto, una legge regionale può derogare alla distanza di dieci metri tra pareti finestrate prevista dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 anche in assenza di piani particolareggiati o convenzioni di lottizzazione?

Sono interrogativi che accompagnano da anni l'attività di progettisti, imprese e uffici tecnici, e ai quali la giurisprudenza ha fornito risposte non sempre univoche, complice una disciplina statale che negli ultimi quindici anni è stata riscritta a più riprese. A fornire risposta è la Corte di Cassazione che, con la **sentenza n. 15256 del 20 maggio 2026**, ha ripercorso l'intera evoluzione della materia, dalla formulazione originaria dell'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) fino al comma 1-quater dell'art. 2-bis introdotto dal D.L. n. 69/2024, convertito dalla Legge n. 105/2024 (cosiddetto **Salva Casa**), enunciando principi di diritto destinati a orientare il contenzioso futuro in materia di recupero abitativo dei sottotetti e distanze tra edifici.

Recupero abitativo del sottotetto e distanze tra edifici: la vicenda finita in Cassazione

La vicenda ha avuto origine da una controversia tra proprietari confinanti relativa al recupero abitativo di un sottotetto realizzato nel 2007 mediante demolizione parziale e ricostruzione sulla base di una D.I.A. presentata ai sensi degli articoli 63 e 64 della L.R. n. 12/2005, che disciplinava il recupero volumetrico a solo scopo residenziale dei piani sottotetto. Al termine dei lavori il fabbricato risultava innalzato di circa due metri, con la realizzazione di un nuovo livello abitabile e di un terrazzo, mantenendo però la linea delle pareti perimetrali e la distanza preesistente dal confine e dall'edificio vicino.

Il proprietario confinante ha quindi chiesto al Tribunale la demolizione delle opere realizzate per violazione della distanza di dieci metri tra pareti finestrate prevista dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, oltre al risarcimento dei danni. Il giudice di primo grado, sulla base delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, ha accolto parzialmente la domanda ordinando l'arretramento di sette metri della porzione sopraelevata. La Corte d'Appello ha confermato la qualificazione dell'intervento come nuova costruzione, ritenendo quindi applicabili le distanze vigenti al momento della demolizione e ricostruzione del 2007 e non quelle esistenti all'epoca della realizzazione originaria dell'edificio. In accoglimento dell'appello incidentale ha inoltre autorizzato il vicino a eseguire le demolizioni a spese dei proprietari in caso di mancato adempimento entro tre mesi, applicando una penale di 50 euro per ogni giorno di ritardo ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c. e riconoscendo un risarcimento di 7.000 euro.

I proprietari hanno quindi proposto ricorso per cassazione affidandosi a dieci motivi. Con i primi quattro hanno invocato lo *ius superveniens*, richiamando la nuova definizione di ristrutturazione edilizia introdotta nell'art. 3, comma 1, lettera d) del d.P.R. n. 380/2001 dalla Legge n. 120/2020 e le modifiche apportate all'art. 2-bis dello stesso testo unico dalla Legge n. 55/2019 e dalla Legge n. 120/2020, sostenendo che la disciplina regionale sul recupero dei sottotetti consentisse il mantenimento delle distanze preesistenti e che tale deroga fosse compatibile con il quadro normativo sopravvenuto. Con il quinto motivo hanno contestato l'applicabilità diretta dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 nei rapporti tra privati, in assenza di prova del suo recepimento negli strumenti urbanistici vigenti al momento dei lavori. Gli ulteriori motivi riguardavano invece le misure coercitive, il risarcimento del danno e la regolazione delle spese processuali.

Distanze tra edifici, demolizione e ricostruzione e recupero dei sottotetti: come è cambiata la normativa

Per comprendere la decisione della Cassazione occorre considerare il profondo mutamento che negli ultimi anni ha interessato sia la disciplina delle distanze tra edifici sia la nozione di ristrutturazione edilizia.

Per lungo tempo gli interventi di demolizione e ricostruzione sono stati distinti dalle nuove costruzioni sulla base di criteri particolarmente rigorosi, con rilevanti conseguenze anche sul piano del rispetto delle distanze legali. In questo contesto ha assunto un ruolo centrale l'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che impone la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e che la giurisprudenza ha tradizionalmente considerato espressione di un principio inderogabile.

A partire dal 2019 il quadro normativo ha però subito una progressiva evoluzione. Con il D.L. n. 32/2019 (Sblocca Cantieri), convertito dalla Legge n. 55/2019, e successivamente con il D.L. n. 76/2020 (Semplificazioni), convertito dalla Legge n. 120/2020, il legislatore ha ampliato la nozione di ristrutturazione edilizia, consentendo interventi di demolizione e ricostruzione caratterizzati da maggiori margini di trasformazione rispetto al passato e introducendo specifiche disposizioni in materia di deroghe alle distanze.

Su questo assetto è poi intervenuto il D.L. n. 69/2024, convertito dalla Legge n. 105/2024 (Salva Casa), che ha inserito nell'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001 una disciplina espressamente dedicata al recupero abitativo dei sottotetti, attribuendo rilievo alle normative regionali che regolano tali interventi.

La controversia esaminata dalla Cassazione si colloca proprio all'interno di questa evoluzione normativa e pone il problema di stabilire come debbano essere coordinate le regole sulle distanze, la disciplina della ristrutturazione edilizia e le disposizioni regionali sul recupero abitativo dei sottotetti.

Recupero dei sottotetti e deroghe alle distanze: i principi fissati dalla Cassazione

La Suprema Corte ha anzitutto accolto il quinto motivo di ricorso, rilevando che la Corte d'Appello aveva fondato l'applicazione della distanza di dieci metri tra pareti finestrate su documenti riferibili a strumenti urbanistici approvati nel 2009 e nel 2011, quindi successivi alla sopraelevazione realizzata nel 2007, e su una consulenza tecnica che aveva rimesso la valutazione finale al giudice. Per questa ragione il giudice del rinvio dovrà accertare quale fosse la disciplina locale delle distanze vigente sia al momento dell'intervento sia all'epoca della realizzazione originaria dell'edificio.

Accogliendo anche i primi quattro motivi alla luce dello *ius superveniens*, la Cassazione ha poi ricostruito l'evoluzione della disciplina della ristrutturazione edilizia e delle deroghe alle distanze introdotte negli ultimi anni nel d.P.R. n. 380/2001.

Secondo la Corte, gli interventi di demolizione e ricostruzione che conservano il volume preesistente, pur in presenza di modifiche della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche, rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia prevista dall'art. 3, comma 1, lettera d) del Testo Unico Edilizia. In questi casi il rispetto delle distanze deve essere valutato con riferimento alla situazione legittimamente esistente al momento della realizzazione originaria dell'edificio e non all'epoca della successiva demolizione e ricostruzione, salvo l'applicazione di una disciplina sopravvenuta più favorevole prima della definizione della controversia.

Secondo la Corte, gli interventi di demolizione e ricostruzione che conservano il volume preesistente, pur in presenza di modifiche della sagoma, dei prospetti, del sedime e delle caratteristiche planivolumetriche, rientrano nella nozione di ristrutturazione edilizia prevista dall'art. 3, comma 1, lettera d) del Testo Unico Edilizia. In questi casi il rispetto delle distanze deve essere valutato con riferimento alla situazione legittimamente esistente al momento della realizzazione originaria dell'edificio e non all'epoca della successiva demolizione e ricostruzione, salvo l'applicazione di una disciplina sopravvenuta più favorevole prima della definizione della controversia.

Il principio di maggiore impatto riguarda però il recupero abitativo dei sottotetti. La Cassazione ha infatti chiarito che, dopo l'introduzione del comma 1-quater dell'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001 ad opera del Salva Casa, le leggi regionali possono prevedere specifiche deroghe alle distanze dal confine e tra costruzioni per tali interventi, purché ricorrano le condizioni stabilite dalla norma statale e dalla disciplina regionale applicabile.

Quali distanze devono essere rispettate dopo demolizione e ricostruzione di un sottotetto?

La decisione della Cassazione affronta tre questioni strettamente collegate tra loro. La prima riguarda il riferimento temporale delle distanze legali. Nella logica del comma 1-ter dell'art. 2-bis del d.P.R. n. 380/2001, infatti, le distanze da rispettare in caso di demolizione e ricostruzione sono quelle legittimamente preesistenti, vale a dire quelle vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio originario, e non quelle esistenti al momento dell'intervento, come invece avevano ritenuto i giudici di merito qualificando l'opera come nuova costruzione.

La seconda questione riguarda il rapporto tra legge statale e legge regionale. Secondo la Corte, il comma 1-quater dell'art. 2-bis ha introdotto una disciplina specifica per il recupero abitativo dei sottotetti che si colloca in un contesto diverso rispetto a quello esaminato dalla precedente giurisprudenza costituzionale in materia di deroghe alle distanze. Ne deriva il riconoscimento di uno specifico spazio di intervento per le leggi regionali dedicate al recupero dei sottotetti, senza che sia necessariamente richiesta la presenza di piani particolareggiati o convenzioni di lottizzazione con previsioni planovolumetriche riferite a gruppi di edifici.

Il terzo profilo riguarda l'applicazione dello *ius superveniens* nei giudizi in materia di distanze. La Corte ribadisce che, quando sopravviene una disciplina derogatoria più favorevole al costruttore, si consolida il diritto a mantenere l'opera alla distanza inferiore qualora la costruzione risulti già ultimata, salvo che si sia formato un giudicato sull'illegittimità dell'intervento, circostanza che nel caso esaminato non si era verificata.

Da ciò discende che le modifiche normative introdotte nel 2020 e nel 2024, sopravvenute rispettivamente dopo la sentenza d'appello e nel corso del giudizio di legittimità, dovevano essere prese in considerazione nella definizione della controversia. Sarà quindi il giudice del rinvio a dover rivalutare la domanda di arretramento e quella risarcitoria alla luce del nuovo quadro normativo, con conseguente assorbimento delle questioni relative alle misure coercitive, al risarcimento del danno e alle spese processuali.

Recupero dei sottotetti dopo il Salva Casa: le indicazioni operative della Cassazione

La Corte di Cassazione ha accolto i primi cinque motivi di ricorso, ha dichiarato assorbiti i restanti e ha cassato la sentenza impugnata con rinvio alla Corte d'Appello in diversa composizione, che dovrà riesaminare la controversia alla luce dei principi di diritto enunciati.

L'importanza della decisione va però oltre il singolo caso. La sentenza ricostruisce in modo sistematico l'evoluzione normativa che ha interessato negli ultimi anni la ristrutturazione edilizia, la disciplina delle distanze e il recupero abitativo dei sottotetti, chiarendo come debbano essere coordinate le disposizioni statali sopravvenute e le normative regionali.

Si tratta di un arresto destinato a incidere non soltanto sui contenziosi ancora pendenti, ma anche sulla progettazione e sulla verifica di conformità degli interventi di recupero dei sottotetti, in un settore nel quale le modifiche legislative succedutesi dal 2019 al 2024 avevano generato rilevanti incertezze interpretative.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*