

Sopraelevazione: è nuova costruzione e rispetta le distanze legali anche tra edifici in aderenza

Per la Corte di Cassazione la sopraelevazione va sempre trattata come nuova costruzione: la facoltà di costruire in aderenza cede se, al tempo dei lavori, un vincolo urbanistico impone una distanza inderogabile dal confine. Rilevano anche i balconi con solette aggettanti nel calcolo delle distanze.

di [Redazione tecnica](#) – 08.07.2026

Una sopraelevazione tra edifici in aderenza deve rispettare le distanze legali dal confine? Uno strumento urbanistico sopravvenuto può escludere la facoltà di costruire in aderenza? I balconi con solette aggettanti entrano nel calcolo delle distanze tra costruzioni?

Sopraelevazione e distanze legali: cosa dice la Cassazione

A questi interrogativi risponde la Corte di Cassazione con la **sentenza n. 22511 del 30 giugno 2026**, secondo cui la sopraelevazione di un edificio preesistente vale come nuova costruzione e resta soggetta alle distanze legali, anche fra fabbricati in aderenza, quando al tempo dei lavori sopravviene uno strumento urbanistico che impone una distanza dal confine.

Ogni innalzamento del fabbricato, anche modesto, comporta un aumento di volume e di superficie di ingombro, così che la facoltà di costruire in aderenza non è illimitata. Se al tempo dei lavori lo strumento urbanistico comunale impone in modo inderogabile una distanza dal confine e non contempla l'aderenza, quella prescrizione prevale sull'assetto preesistente. Anche i balconi sorretti da solette aggettanti, quando hanno profondità e ampiezza apprezzabili, rientrano nella nozione di costruzione e pesano quindi nel calcolo delle distanze, con un impatto diretto per chi progetta o assevera interventi su edifici contigui.

Il caso: abbaini, balconi e sopraelevazione tra fabbricati confinanti

La lite nasceva tra proprietari di fabbricati contigui. Un primo nucleo familiare conveniva in giudizio i vicini lamentando che una serie di opere realizzate sul fabbricato di questi ultimi, tra cui abbaini, sporgenze della gronda, balconi con terrazzi a livello e la sopraelevazione della copertura, violasse le distanze legali. I vicini rispondevano con la stessa moneta, proponendo domanda riconvenzionale per la sopraelevazione del tetto realizzata dagli attori sul proprio fabbricato.

Al giudizio prendeva parte anche una terza proprietaria, titolare di unità nel fabbricato adiacente. Il giudice di primo grado accoglieva in parte le domande delle diverse parti.

In appello, la Corte territoriale rigettava le richieste di arretramento e demolizione riferite alla sopraelevazione e agli abbaini, muovendo dal presupposto che i fabbricati sorgessero in aderenza e che, per questa ragione, la disciplina delle distanze non trovasse applicazione, mentre confermava l'arretramento di alcuni balconi rispetto al confine. Contro questa lettura i soccombenti si rivolgevano alla Corte di Cassazione.

Distanze tra costruzioni e costruzione in aderenza nel codice civile

Il perno della controversia è la disciplina civilistica delle distanze tra costruzioni. L'art. 873 c.c. fissa la distanza minima tra costruzioni su fondi finitimi e rinvia ai regolamenti locali, che possono prescrivere distanze maggiori integrando la norma statale. Accanto ad esso, l'art. 877 c.c. consente la costruzione in aderenza, cioè a contatto con il fabbricato del vicino, senza oneri né particolari formalità, e ammette in linea di principio anche la sopraelevazione della costruzione preesistente lungo la medesima verticale.

Il sistema si completa con l'art. 880 c.c. sul muro comune e con gli artt. 905 e 906 c.c. in tema di vedute dirette e oblique. Su questo intreccio si innesta il ruolo dello strumento urbanistico comunale, che può irrigidire il quadro imponendo distanze dal confine più severe dei minimi del codice.

Perché la sopraelevazione è nuova costruzione soggetta alle distanze

Alla luce di questo quadro, i giudici di legittimità ribadiscono che la sopraelevazione va considerata a tutti gli effetti nuova costruzione, anche quando è di ridotte dimensioni, perché comporta comunque un

incremento di volume e di superficie di ingombro. Da qui la sua soggezione alla disciplina delle distanze, comprese le norme locali che integrano il codice, pur se sopravvenute rispetto all'edificio originario.

La facoltà di costruire in aderenza, di regola libera, incontra però un limite preciso. Quando, all'epoca della sopraelevazione, subentra uno strumento urbanistico che prescrive in modo inderogabile una distanza dal confine senza contemplare l'aderenza, prevale la normativa vigente al momento della modifica, e il criterio della prevenzione calibrato sulle costruzioni originarie lascia il posto alla priorità temporale correlata al momento dei lavori. La Corte d'appello aveva invece escluso in radice l'applicabilità delle norme regolamentari sulle distanze, ritenendole assorbite dalla situazione di aderenza, e proprio qui la pronuncia individua l'errore di diritto.

Sul secondo fronte, quello dei criteri di computo, la Corte richiama la nozione unica di costruzione, non modificabile dai regolamenti comunali per la loro natura di norme secondarie. Costruzione non è sinonimo di edificio, ma è qualsiasi opera non completamente interrata dotata di solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo, a prescindere dalla tecnica e dal livello di posa. Vi rientrano anche i balconi sorretti da solette aggettanti, purché di profondità e ampiezza apprezzabili, che estendono la consistenza del fabbricato e vanno perciò computati nel calcolo delle distanze pur non corrispondendo a volumi abitativi coperti.

Aderenza, vincolo urbanistico sopravvenuto e calcolo delle distanze

Dal punto di vista tecnico, la decisione impone di leggere ogni sopraelevazione come un intervento che modifica l'ingombro dell'organismo edilizio, non come un semplice completamento della fabbrica esistente. Chi assevera l'intervento non può fermarsi alla sagoma originaria, ma deve ricostruire quale strumento urbanistico fosse in vigore alla data dei lavori e se questo imponga un distacco dal confine incompatibile con l'aderenza. È su questo accertamento che la causa torna al giudice del merito.

Un'avvertenza di metodo riguarda l'apertura di vedute su strada di uso pubblico, oggetto del motivo dichiarato inammissibile. Su questo punto la qualificazione non è stata in realtà decisa, perché la pronuncia si è arrestata prima, sul terreno processuale, per un difetto di specificità del ricorso. La decisione d'appello poggiava su una doppia ratio autonoma e la parte ne aveva censurata una sola, mentre, secondo un consolidato principio delle Sezioni Unite, l'impugnazione di una statuizione sorretta da più rationes indipendenti richiede che tutte siano censurate e accolte. L'esonero dalle distanze per l'affaccio su strada pubblica non ha quindi ricevuto, in questa sede, alcuna valutazione di merito.

Cosa cambia per progettisti e tecnici comunali

In conclusione, la Corte di Cassazione ha accolto i primi quattro motivi del ricorso principale, ha dichiarato inammissibile il quinto e ha accolto il ricorso incidentale condizionato, cassando la sentenza impugnata e rinviando la causa alla Corte d'Appello di Napoli, in diversa composizione, perché applichi i principi enunciati.

Per i professionisti il messaggio è di metodo, e sposta l'attenzione su un fatto che spesso resta sullo sfondo, ovvero la data dei lavori. È quella, e non l'assetto originario dei fabbricati, a governare la disciplina applicabile, con la conseguenza che nelle perizie di parte e nei contenziosi di vicinato il tempo della sopraelevazione diventa il primo elemento da provare, prima ancora della misura del distacco.

La pronuncia si colloca in un orientamento ormai consolidato, che tratta la sopraelevazione come costruzione nuova e affida al tempo dell'intervento, non a quello dell'edificio originario, la scelta della regola applicabile. Un principio che sposta la verifica dal disegno della fabbrica al calendario dei lavori.

Domande frequenti su sopraelevazione e distanze legali

La sopraelevazione deve rispettare le distanze legali dal confine?

Sì. La sopraelevazione vale come nuova costruzione e resta soggetta alle distanze legali, comprese quelle imposte dagli strumenti urbanistici locali, anche se sopravvenuti rispetto all'edificio originario.

Si può costruire in aderenza se il piano regolatore impone una distanza dal confine?

No. Quando lo strumento urbanistico vigente al tempo dei lavori prescrive in modo inderogabile una distanza dal confine e non contempla l'aderenza, quella prescrizione prevale sulla facoltà di costruire a contatto con l'edificio vicino.

I balconi con solette aggettanti contano nel calcolo delle distanze?

Sì. I balconi sorretti da solette aggettanti di profondità e ampiezza apprezzabili rientrano nella nozione di costruzione e vanno computati nel calcolo delle distanze, pur non corrispondendo a volumi abitativi coperti.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*