

Recupero del sottotetto e distanze legali: la Cassazione valorizza lo *ius superveniens* e fa cadere il tabù dell'art. 9 D.M. n. 1444/68

Con la sentenza n. 15256, pubblicata il 20 Maggio 2026, la Corte di Cassazione affronta il tema, di particolare interesse pratico, del recupero dei sottotetti e del regime delle distanze legali tra fabbricati.

La pronuncia si sofferma in primo luogo sul rilievo dello *ius superveniens*. Le principali novità normative sopravvenute in pendenza del giudizio erano costituite dalla L. 120/2020 e dalla L. 105/2024.

La Corte di Cassazione ha ribadito che “...*qualora subentri una disposizione derogatoria favorevole al costruttore, si consolida – salvi gli effetti di un eventuale giudicato sull’illegittimità della costruzione...- il diritto di quest’ultimo a mantenere l’opera alla distanza inferiore se, a quel tempo, l’opera era già ultimata*”.

Ma la questione più innovativa è costituita dal superamento del “tabù” dell’art. 9 D.M. n. 1444/68, consentito proprio dallo *ius superveniens*.

La controversia nasceva dalla domanda giudiziale di un vicino, che aveva chiesto la demolizione dell’edificio adiacente, elevato in altezza di circa due metri in occasione della ristrutturazione del sottotetto. I lavori erano stati regolarmente assentiti in ragione di una norma regionale che li consentiva.

Sia il Tribunale che la Corte d’Appello, in accoglimento della domanda attorea, avevano condannato il proprietario alla demolizione, qualificando la porzione del fabbricato elevata in altezza, quale nuova costruzione ed affermando che, per essa, era doveroso il rispetto della distanza di metri 10 tra pareti finestrate.

La vertenza giunge dinanzi al Giudice di legittimità alla fine dell’anno 2020.

E' del 16/7/2020 il D.L. n. 76, conv. in L. 120/2020, che ha inciso profondamente sul testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001.

Ai sensi dell'attuale art. 3 comma 1 lett. d) DPR 380/2001, costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia anche quelli che prevedono incrementi di volumetria. L'art. 2 bis comma 1 ter stesso D.P.R. prevede poi il solo limite del rispetto delle distanze legittimamente preesistenti (considerate alla data di edificazione originaria del fabbricato).

Con L. 105/2024 (c.d. Salva Casa) i medesimi concetti sono stati specificamente introdotti con riferimento al recupero dei sottotetti.

La Suprema Corte, decidendo la causa, e valorizzando il mutato quadro normativo, ritenuto applicabile anche a fattispecie pendenti, ha allora affermato che gli interventi di rigenerazione urbana possono, del tutto legittimamente, prevedere la demolizione e ricostruzione, con anche aumenti di volumetria, e con il solo limite del rispetto delle distanze preesistenti. In deroga alla distanza di cui all'art. 9 D.M. 1444/68.

In tale prospettiva, secondo la Corte di Cassazione, perde centralità una lettura rigidamente ancorata alla categoria della "nuova costruzione".

La pronuncia si segnala perché conferma una linea interpretativa favorevole al recupero del patrimonio edilizio esistente e alla rigenerazione urbana.

Si tratta di una decisione destinata ad avere un impatto rilevante nel contenzioso edilizio.

Rimini lì, 4 Giugno 2026

Avv. Maria De Cono