

## **Art. 873. Distanze nelle costruzioni**

Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore.

Giurisprudenza:

Vedute e luci - Distanza dallo stabile frontistante - L'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo in relazione alle vedute, e non anche alle luci, sicché la dizione "pareti finestrate" contenuta in un regolamento edilizio che si ispiri all'art. 9 D.M. n. 1444 del 1968, il quale prescrive nelle sopraelevazioni la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette lucifere. - Cassazione Civile, Sezione 2, Sentenza 23-05-2019, n. 14091

Domanda di riduzione in pristino di opere illegittime per violazione delle distanze legali - Legittimazione passiva del nudo proprietario - In tema di riduzione in pristino di opere illegittime per violazione delle distanze legali, la domanda di arretramento della costruzione realizzata dall'usufruttuario dell'immobile deve essere proposta nei soli confronti del nudo proprietario, potendo il titolare del diritto reale di godimento, al più, intervenire in giudizio, in via adesiva, ai sensi dell'art. 105, comma 2, c.p.c. Pertanto, l'attore, rimasto soccombente per avere agito contro l'usufruttuario, non può dolersi della mancata chiamata in causa del nudo proprietario da parte del giudice, poiché, da un lato, non sussiste litisconsorzio necessario tra l'usufruttuario e il nudo proprietario e, dall'altro, l'ordine di intervento ex art. 107 c.p.c. è espressione di un potere discrezionale, incensurabile sia in appello sia in sede di legittimità. - Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Ordinanza 21 febbraio 2019, n. 5147

Principio della prevenzione - In tema di distanze tra edifici, il principio della prevenzione è escluso solo in presenza di una norma del regolamento edilizio comunale che prescriva una distanza tra fabbricati con riguardo al confine, con lo scopo di ripartire equamente tra i proprietari confinanti l'obbligo di salvaguardare una zona di distacco tra le costruzioni. Ne consegue che, in assenza di una siffatta previsione, deve trovare applicazione il principio della prevenzione, potendo il prevenuto costruire in aderenza alla fabbrica realizzata per prima, se questa sia stata posta sul confine o a distanza inferiore alla metà del prescritto distacco tra fabbricati. (Nella specie, in applicazione del richiamato principio, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza della corte di appello che aveva ritenuto che l'indicazione di un distacco minimo tra fabbricati da parte di un regolamento edilizio comunale escludesse la facoltà, in capo ai proprietari dei fondi confinanti, di costruire in prevenzione, essendo implicito in quella disciplina il richiamo alla distanza da mantenere rispetto ai confini). - Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Ordinanza 21 febbraio 2019, n. 5146

Definizione di costruzione - Costituisce "costruzione", ai sensi dell'art. 873 c.c., anche un manufatto che, seppure privo di pareti, realizzi una determinata volumetria ed abbia i caratteri della stabilità, della consistenza e dell'immobilizzazione al suolo. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva qualificato come costruzione una tettoia aperta su un lato e saldamente fissata con la copertura al muro di confine, i cui montanti, pur essendo dei cavalletti mobili, erano cementati al suolo). - Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Ordinanza 21 febbraio 2019, n. 5145

Distanze legali - Norme integrative - Regolamenti edilizi locali - In tema di distanze legali, sono da ritenere integrative del codice civile le disposizioni dei regolamenti edilizi locali relative alla determinazione della distanza tra i fabbricati in rapporto all'altezza e che regolino, con qualsiasi criterio o modalità, la misura dello spazio che deve essere osservato tra le costruzioni, mentre le norme che, avendo come scopo principale la tutela d'interessi generali urbanistici, disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, senza nessuna relazione con le distanze intercorrenti tra gli stessi, proteggono, nell'ambito degli interessi privati, esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini. Ne consegue che, nel primo caso, sussiste, in favore del danneggiato, il diritto alla riduzione in pristino, nel secondo, invece, è ammessa unicamente la tutela risarcitoria. - Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Ordinanza 21 febbraio 2019, n. 5142

Qualora sia eseguita una costruzione in aderenza senza rispettare le prescrizioni dettate dall'art. 9 della legge 25 novembre 1962, n. 1684, in materia di edilizia nelle zone sismiche - disposizione che, pur non essendo integrativa delle norme del codice civile sulle distanze tra edifici, prevede specifici accorgimenti volti a prevenire danni alla proprietà altrui in occasione di movimenti tellurici - il proprietario dell'edificio contiguo ha diritto di chiedere l'eliminazione dello stato di pericolo derivante dalla presumibile instabilità del suo immobile, mediante idonei interventi o, se ciò non sia tecnicamente possibile, mediante la riduzione in pristino. — Cass. II, sent. 9319 del 17-4-2009

Il principio, secondo cui in tema di azioni a tutela delle distanze legali sono contraddittori necessari, dal lato passivo, tutti i comproprietari "pro indiviso" dell'immobile confinante, quando ne venga chiesta la demolizione o il ripristino, essendo altrimenti la sentenza "inutiliter data", non si applica nel caso in cui plurimi soggetti siano, in ipotesi, interessati ad ottenere la demolizione dell'opera eseguita in violazione delle predette distanze, potendo costoro agire individualmente, con la conseguenza che la sentenza emessa in favore anche di uno solo di essi è suscettibile di esecuzione e, perciò, utilmente data. — Cass. II, sent. 8949 del 15-4-2009

In tema di opere edilizie, qualora siano venute meno, per eventi naturali o per demolizione, le preesistenti strutture edilizie, si ha "mera ricostruzione" se l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle strutture precedenti, senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni

# **edilizia.com**

il primo portale italiano dell'edilizia

dell'edificio e, in particolare, senza aumenti della volumetria né delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro; in presenza di tali aumenti, si verte, invece, in ipotesi di "nuova costruzione", come tale sottoposta alla disciplina in tema di distanze vigente al momento della medesima. — Cass. II, sent. 3391 del 11-2-2009

In materia di rispetto delle distanze legali delle costruzioni rispetto al confine, la nozione di fondi finitimi è diversa da quella di fondi meramente "vicini", dovendo per fondi finitimi intendersi quelli che hanno in comune, in tutto o in parte, la linea di confine, ossia quelli le cui linee di confine, a prescindere dall'essere o meno parallele, se fatte avanzare idealmente l'una verso l'altra, vengono ad incontrarsi almeno per un segmento; ne consegue che non possono essere invocate le norme sul rispetto delle distanze ove i fondi abbiano in comune soltanto uno spigolo o i cui spigoli si fronteggino pur rimanendo distanti. — Cass. II, sent. 3036 del 6-2-2009

In tema di distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'articolo 873 cod. civ., le norme che impongono l'osservanza delle distanze dai confini prescindono dall'avvenuta edificazione e dalla futura edificabilità del fondo limitrofo. — Cass. II, sent. 3031 del 6-2-2009

In tema di distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'art. 873 cod. civ., il condono edilizio, esplicando i suoi effetti sul piano dei rapporti pubblicistici tra P.A. e privato costruttore, non ha incidenza nei rapporti tra privati, i quali hanno ugualmente facoltà di chiedere la tutela ripristinatoria apprestata dall'art. 872 cod. civ. per le violazioni delle distanze previste dal codice civile e dalle norme regolamentari integratrici. — Cass. II, sent. 3031 del 6-2-2009

In tema di distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'art. 873 cod. civ., il preveniente, qualora abbia demolito e ricostruito il fabbricato, non può invocare, per sottrarsi al rispetto delle nuove norme del regolamento edilizio, ove non l'abbia fatto nei limiti della prescrizione del suo diritto, l'antecedente violazione da parte del prevenuto, specie nel caso in cui il predetto regolamento abbia previsto limiti, valevoli anche per le ricostruzioni, che ne avrebbero comportato l'arretramento, pure se il prevenuto avesse rispettato le distanze imposte dalla normativa vigente all'epoca della costruzione. — Cass. II, sent. 2563 del 2-2-2009

Le prescrizioni dei piani regolatori generali e degli annessi regolamenti comunali edilizi, che disciplinano le distanze nelle costruzioni anche con riguardo ai confini, sono integrative del codice civile, sicché il giudice, in applicazione del principio "iura novit curia", deve acquisirne diretta conoscenza d'ufficio, quando la violazione di queste sia dedotta dalla parte. — Cass. II, sent. 2563 del 2-2-2009

In tema di distanze fra le costruzioni, le prescrizioni del piano regolatore, atto complesso risultante dal concorso della volontà del Comune e della Regione, acquistano efficacia di norme giuridiche integrative del codice civile solo con l'approvazione del piano medesimo da parte dell'autorità regionale. Qualora uno dei due atti che costituiscono l'atto complesso sia annullato a seguito di ricorso giurisdizionale, il piano regolatore decade con effetto retroattivo e non ha alcuna idoneità a regolare i rapporti in materia di distanze legali, fino a quando non intervenga una sua nuova approvazione e salva l'applicazione delle misure di salvaguardia. — Cass. II, sent. 2149 del 28-1-2009

In tema di distanze legali, sono da ritenere integrative delle norme del codice civile solo le disposizioni dei regolamenti edilizi locali relative alla determinazione della distanza tra i fabbricati in rapporto all'altezza e che regolino con qualsiasi criterio o modalità la misura dello spazio che deve essere osservato tra le costruzioni, mentre le norme che, avendo come scopo principale la tutela d'interessi generali urbanistici, disciplinano solo l'altezza in sé degli edifici, senza nessun rapporto con le distanze intercorrenti tra gli stessi, tutelano, nell'ambito degli interessi privati, esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini; ne consegue che, mentre nel primo caso sussiste, in favore del danneggiato, il diritto alla riduzione in pristino, nel secondo è ammessa la sola tutela risarcitoria. — Cass. II, sent. 1073 del 16-1-2009

In tema di violazione delle distanze legali, l'efficacia normativa di un regolamento edilizio comunale, derivante dalla preventiva approvazione regionale, può essere provata, in mancanza degli estremi dell'annotazione della predetta approvazione sull'originale del regolamento, anche attraverso la dimostrazione della sua applicazione ed osservanza trentennale dal giorno successivo alla data di scadenza della pubblicazione nell'albo pretorio, in quanto tale circostanza costituisce il fatto noto da cui desumere, presuntivamente, il fatto ignoto della conclusione del procedimento pubblicistico di approvazione. — Cass. II, sent. 27884 del 24-11-2008

Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dall'art. 873 cod. civ. o da norme regolamentari integrative, la nozione di "costruzione" comprende qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo. (Nella fattispecie si è ritenuto che integrasse la nozione di "costruzione", ai predetti fini, un traliccio metallico alto oltre trenta metri con annessa cabina, destinata alla diffusione radiomobile). — Cass. II, sent. 25837 del 27-10-2008

In tema di limitazioni legali alla proprietà, la sporgenza di un tetto piovente, di modesta entità, non è qualificabile come nuova costruzione e conseguentemente non è soggetta alla disciplina normativa relativa al rispetto delle distanze legali. — Cass. II, sent. 25191 del 15-10-2008

In tema di distanze tra costruzioni, l'art. 873 cod. civ. trova applicazione anche quando, a causa del dislivello tra i fondi, la costruzione edificata nell'area meno elevata non raggiunga il livello di quello superiore, in quanto il rispetto delle distanze legali non viene meno in assenza del pericolo del formarsi d'intercapedini dannose. — Cass. II, sent. 19486 del 15-7-2008

In materia di violazione delle norme dettate per il rispetto delle distanze legali, lo "Jus superveniens" che contenga prescrizioni più restrittive, non incontra la limitazione dei diritti quesiti e non trova applicazione per le costruzioni che al momento della sua entrata in vigore possono considerarsi già sorte per l'attuale realizzazione delle strutture organiche, che costituiscono il punto di riferimento per la misurazione delle distanze legali. (Nella specie, la Corte ha cassato con rinvio la sentenza del giudice di merito che aveva fatto riferimento a normative relative a due diversi strumenti urbanistici succedutisi nel tempo per la misurazione dell'altezza degli edifici e il calcolo delle distanze). — Cass. II, sent. 17160 del 24-6-2008

In tema di rispetto delle distanze legali tra costruzioni, la sopraelevazione di un edificio preesistente, determinando un incremento della volumetria del fabbricato, è qualificabile come nuova costruzione. Ne consegue l'applicazione della normativa vigente al momento della modifica e l'inoperatività del criterio della prevenzione se riferito alle costruzioni originarie, in quanto sostituito dal principio della priorità temporale correlata al momento della sopraelevazione. (Nella fattispecie, la S.C. ha confermato la sentenza di appello, che aveva ritenuto eseguita in violazione delle distanze legali la sopraelevazione in allineamento all'edificio preesistente ed in aderenza a quella di controparte, sulla base della normativa applicabile al momento della nuova costruzione). — Cass. II, sent. 15527 del 11-6-2008

In relazione a controversie promosse prima dell'entrata in vigore della legge n. 205 del 2000, la modalità di realizzazione di un'opera pubblica costituisce estrinsecazione di una potestà della P.A.; ne consegue che non può essere accolta la domanda del privato proprietario confinante che deduca una lesione del proprio diritto al rispetto delle distanze legali, poiché le scelte della competente autorità circa l'ubicazione dell'opera sono idonee a comprimere la posizione giuridica soggettiva del privato - che resta, peraltro, sempre titolare del diritto all'indennizzo o al risarcimento del danno - né il giudice ordinario può interferire sull'atto amministrativo o sulla sua concreta attuazione (nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito che, in relazione alla realizzazione di un'opera pubblica a seguito di regolare procedura espropriativa ai sensi dell'art. 1 della legge n. 1 del 1978, aveva condannato l'amministrazione ad arretrare il muro di sostegno eretto sul confine e il relativo terrapieno fino al rispetto della distanza legale di cinque metri). — Cass. II, sent. 15189 del 9-6-2008

L'art. 9, primo comma, n. 2), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 - emanato in forza dell'art. 41-

quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, aggiunto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 - in base al quale la distanza tra pareti finestrate di edifici frontisti non deve essere inferiore a dieci metri, si riferisce alle sole nuove edificazioni consentite in zone diverse dal centro storico (zona A), posto che in questo ultimo, dove vige il generale divieto di costruzioni "ex novo", la norma si limita a prescrivere che la distanza non sia inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. — Cass. II, sent. 12767 del 20-5-2008

In relazione all'attività edificatoria, la violazione delle norme antisismiche comporta, oltre all'obbligo di risarcimento del danno, il diritto alla riduzione in pristino non solo quando risultino violate norme integrative di quelle previste dagli artt. 873 e ss. cod. civ., ma anche quando risulti il pericolo attuale di una lesione all'integrità materiale del bene; ne consegue che dall'inosservanza delle prescrizioni tecniche dettate per prevenire le conseguenze dannose del sisma deriva una presunzione di instabilità e, quindi, una situazione di pericolo permanente da rimuovere senza indugio (nella specie, la S. C. ha respinto il ricorso contro la sentenza di merito che aveva condannato alla demolizione di un fabbricato — situato in zona sismica di grado S=9, su strada di larghezza inferiore a venti metri — nella parte in cui l'altezza dello stesso superava i dieci metri di altezza, escludendo che potesse trovare applicazione nella fattispecie la cosiddetta tolleranza di cantiere di cui all'art. 12 della legge della Regione Siciliana 10 agosto 1985, n. 37). — Cass. II, sent. 10325 del 21-4-2008

L'esonero dal rispetto delle distanze legali previsto dall'articolo 879, comma secondo, cod. civ. per le costruzioni a confine con piazze e vie pubbliche, va riferito anche alle costruzioni a confine delle strade di proprietà privata gravate da servitù pubbliche di passaggio, giacché il carattere pubblico della strada, rilevante ai fini dell'applicazione della norma citata, attiene più che alla proprietà del bene, piuttosto all'uso concreto di esso da parte della collettività. — Cass. II, sent. 6006 del 5-3-2008

La distanza minima di dieci metri tra le costruzioni stabilita dall'articolo 9, n. 2, del d. m. 2 aprile 1968 n. 1444, traente la sua efficacia precettiva inderogabile dall'articolo 41 «quinquies» della legge 17 agosto 1942 n. 1150 (come modificato dall'articolo 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765) — «ratione temporis» applicabile -, deve osservarsi in modo assoluto, essendo «ratio» della norma non la tutela della riservatezza, bensì quella della salubrità e sicurezza. Tale norma va pertanto applicata indipendentemente dall'altezza degli edifici antistanti e dall'andamento parallelo delle pareti di questi, purché sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate medesime porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento. — Cass. II, sent. 5741 del 3-3-2008

Rientrano nella nozione di nuova costruzione, di cui all'art. 41 sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150, anche ai fini dell'applicabilità dell'articolo 9 del d. m. 2 aprile 1968 n. 1444 per il computo delle distanze legali dagli altri edifici, non solo l'edificazione di un manufatto su un'area libera, ma anche gli interventi di ristrutturazione che, in ragione dell'entità delle modifiche apportate al volume

ed alla collocazione del fabbricato, rendano l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente (nella fattispecie si è ritenuta legittima l'applicazione delle distanze dettata dalla suddetta disposizione ministeriale per i nuovi edifici, perché il confinante fabbricato era stato oggetto oltre che di concessione di ristrutturazione, anche di ampliamento, e ricostruito in posizione diversa da quella preesistente). — Cass. II, sent. 5741 del 3-3-2008

All'interno di un giudizio riguardante le costruzioni su fondi finitimi, in cui l'attore abbia chiesto la condanna del proprietario frontista alla demolizione del fabbricato costruito in violazione delle distanze legali, non costituisce domanda nuova in appello il rilievo relativo all'illegittimità dell'adozione di un regolamento comunale contrastante con il d. m. pro tempore vigente (nella specie, il d. m. 2 aprile 1968, n. 1444) in quanto il giudice adito, nell'ambito della sua verifica delle norme applicabili, è tenuto a rilevare l'illegittimità dell'adozione da parte dell'amministrazione comunale di un regolamento edilizio contrastante con le norme vigenti e ad applicare, in sostituzione delle disposizioni illegittime, le norme violate, in quanto divenute automaticamente parte integrante del successivo strumento urbanistico locale. — Cass. II, sent. 5741 del 3-3-2008

Le disposizioni di legge e regolamentari tra le quali, fra l'altro, il codice della strada ed il relativo regolamento di esecuzione, cui rinvia l'art. 879, comma secondo, cod. civ. per il caso delle costruzioni «in confine con le piazze e le vie pubbliche», non sono dirette alla regolamentazione dei rapporti di vicinato ed alla tutela della proprietà, ma alla protezione di interessi pubblici, con particolare riferimento alla sicurezza della circolazione stradale; pertanto, ove l'Amministrazione pubblica a tutela del bene demaniale abbia esperito i rimedi ordinari a tutela della proprietà, è da ritenersi insussistente un diritto soggettivo suscettibile di dar luogo a tutela ripristinatoria. — Cass. I, sent. 5204 del 27-2-2008

In tema di superficie, dedotta in giudizio la illegittimità delle opere edilizie realizzate su di un fondo gravato da proprietà separata del soprassuolo arboreo — sorta nella vigenza del cod. civ. del 1865 -, è legittimo il risarcimento dei danni soltanto per equivalente, ove non sia stata accertata violazione delle norme sulle distanze legali tra le due proprietà ed essendo il danno ricollegabile alle sole modalità con le quali siano state realizzate le costruzioni (nella fattispecie, relativa alla costruzione innalzata su di un tratto del terreno non soggetto al diritto di soprassuolo del superficiario, la S. C. ha rigettato il ricorso di questo, secondo cui, accertato che quella era fonte di danno per la piantagione, se ne sarebbe dovuto ordinare la demolizione). — Cass. II, sent. 4072 del 19-2-2008

Non è affetta da violazione di legge la sentenza del giudice di merito che abbia disposto l'arretramento di un edificio, costruito da un ente pubblico al di fuori dei suoi poteri pubblicistici perché in violazione delle distanze legali dal confinante terreno. Infatti, qualora la P. A. abbia agito «iure privatorum» ponendo in essere un comportamento meramente materiale, disancorato e non sorretto da atti o provvedimenti amministrativi, e lesivo di diritti soggettivi, essa può essere

condannata ad un «facere», non operando, in tale circostanza, i limiti ai poteri del giudice ordinario di cui all'articolo 4 della legge 20 marzo 1865 n. 2248 all. E. (Nella specie è stata respinta la tesi del comune secondo cui, in ogni caso, il privato confinante avrebbe potuto chiedere al giudice ordinario soltanto l'indennizzo ai sensi dell'articolo 46 della legge 25 giugno 1865 n. 2359, all'epoca vigente, causa l'imposizione di fatto di una servitù per avere costruito l'edificio a distanza dal confine inferiore a quella prescritta). — Cass. II, sent. 6469 del 11-3-2008

Il danno conseguente alla violazione delle norme del codice civile e integrative di queste relative alle distanze nelle costruzioni si identifica nella violazione stessa, costituendo un asservimento «de facto» del fondo del vicino al quale, pertanto, compete il risarcimento senza la necessità di una specifica attività probatoria. Nel caso, invece, di violazioni di norme speciali di edilizia non integrative della disciplina del codice, mancando un asservimento di fatto del fondo contiguo, il proprietario di questo è tenuto a fornire una prova precisa del danno, sia in ordine alla sua potenziale esistenza che alla sua entità obiettiva, in termini di amenità, comodità, tranquillità ed altro. — Cass. II, sent. 3199 del 11-2-2008

In tema di distanze tra costruzioni, l'art. 9, secondo comma, del d. m. 2 aprile 1968, n. 1444, ha efficacia di legge dello Stato, essendo stato emanato su delega dell'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (c. d. legge urbanistica), aggiunto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765; ne consegue che, poiché il citato art. 9 dispone l'inderogabilità dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, i Comuni sono obbligati — in caso di redazione o revisione dei propri strumenti urbanistici — a non discostarsi dalle regole fissate da tale norma, le quali comunque prevalgono ove i regolamenti locali siano con esse in contrasto. — Cass. II, sent. 3199 del 11-2-2008

La concessione edilizia, rilasciata in sanatoria ai sensi dell'art. 13 legge n. 47 del 1985, produce effetti esclusivamente nei rapporti tra privato costruttore e P. A., senza incidere sui diritti dei terzi eventualmente pregiudicati dall'attività edificatoria. — Cass. II, sent. 992 del 18-1-2008

In tema di espropriazione, l'indennizzo di cui all'art. 46 della legge n. 2359 del 1865 per la riduzione di valore dell'immobile, spetta se l'opera pubblica abbia realizzato un'apprezzabile compressione o riduzione del diritto di proprietà inciso. Ciò non si verifica ove siano interessate quelle utilità marginali che non trovano tutela nell'ordinamento come diritti soggettivi autonomi o come attributi caratteristici e qualificanti del diritto di proprietà quali l'insolazione, l'areazione, l'ampiezza della veduta panoramica. La sensibile compressione delle obiettive possibilità di utilizzazione del fabbricato può invece verificarsi (ed è quindi dovuto l'indennizzo) nel caso di riduzione della capacità abitativa, o nel pregiudizio subito dall'immobile per effetto di immissioni di rumori, vibrazioni, gas di scarico e simili, quando (e solo se) le stesse per la loro continuità ed intensità superino i limiti della normale tollerabilità, da apprezzarsi con i criteri posti dall'art. 844 cod. civ.. (Fattispecie in cui la S.C., affermato che la legittima costruzione di un asse viario a scorrimento veloce realizzato su piloni alti 15 metri in prossimità di un fabbricato non comporta

# **edilizia.com**

il primo portale italiano dell'edilizia

automaticamente l'obbligo per l'espropriante di corrispondere al proprietario il predetto indennizzo, ha cassato la sentenza di merito per non aver accertato la sussistenza delle indicate condizioni). — Cass. I, sent. 26261 del 14-12-2007

In tema di distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'articolo 873 cod. civ., è irrilevante l'esistenza di un dislivello tra i fondi confinanti ai fini del calcolo delle distanze delle costruzioni dal confine. — Cass. II, sent. 25393 del 5-12-2007

In tema di distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'articolo 873 cod. civ., nel caso in cui il regolamento edilizio determini solo la distanza fra le costruzioni, in assenza di qualunque indicazione circa il distacco delle stesse dal confine, il principio della prevenzione deve ritenersi operativo, non ostandovi alcun divieto di costruire in aderenza o sul confine. — Cass. II, sent. 25401 del 5-12-2007

L'inosservanza delle norme antisismiche comporta il diritto alla riduzione in pristino non solo quando sia accertata una concreta lesione dell'integrità materiale del bene immobile ma anche se vi sia una situazione di pericolo attuale da valutarsi non in relazione allo stato asismico ma in considerazione della possibilità sempre incombente a causa della conformazione del suolo, di un movimento tellurico, trattandosi di una normativa avente ad oggetto prescrizioni tecniche volte a prevenire, in una situazione d'immanenza del pericolo, le conseguenze dannose di un eventuale sisma. — Cass. II, sent. 24141 del 20-11-2007

In tema di distanze nelle costruzioni, il cosiddetto criterio della prevenzione di cui agli artt. 873 e 875 cod. civ., è derogato dal regolamento edilizio locale nel caso in cui questo fissi le distanze non solo tra le costruzioni ma anche delle stesse dal confine, tranne che consenta anche le costruzioni in aderenza o in appoggio; pertanto, fuori dal caso del criterio della prevenzione, in cui è possibile costruire in aderenza o in appoggio al fabbricato preesistente, chi costruisce per primo ha la scelta fra il costruire alla distanza regolamentare e l'erigere la propria fabbrica fino ad occupare l'estremo limite del confine medesimo, ma non anche quella di costruire a distanza inferiore dal confine, poichè la finalità di tale prescrizione è di ripartire tra i proprietari confinanti l'onere della creazione della zona di distacco tra le costruzioni. — Cass. II, sent. 22896 del 30-10-2007

Ai fini delle distanze nelle costruzioni sui fondi finitimi, è irrilevante la natura agricola del terreno del confinante, dal momento che, a tali fini, nelle norme di regolamento, come in quelle codicistiche, non si fa distinzione tra suolo edificatorio e suolo non edificabile. — Cass. II, sent. 22896 del 30-10-2007

In tema di distanze tra le costruzioni, l'articolo 9, nr. 2), del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 prescrive, con disposizione tassativa ed inderogabile, la distanza minima assoluta di 10 metri tra i fabbricati anche nel caso in cui solo una delle pareti antistanti risulti finestrata e non entrambe. — Cass. II, sent. 22495 del 26-10-2007

Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dall'articolo 873 cod. civ. o da norme regolamentari integrative, la nozione di «costruzione» comprende qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo. (Nella fattispecie si è ritenuto che integrassero la nozione di «costruzione» ai predetti fini ad un deposito di materiale ed a una autorimessa dell'altezza entrambi di tre metri). — Cass. II, sent. 22086 del 22-10-2007

In riferimento al principio di necessaria corrispondenza tra chiesto e pronunciato, pur dovendosi affermare che al giudice spetta il potere di dare qualificazione giuridica alle eccezioni proposte, tuttavia tale potere trova un limite in relazione agli effetti giuridici che la parte vuole conseguire deducendo un certo fatto, nel senso che la prospettazione di parte vincola il giudice a trarre dai fatti esposti l'effetto giuridico domandato. (Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza di merito la quale — in relazione ad una domanda di arretramento di una costruzione fino al limite delle distanze legali —, avendo il convenuto eccepito che la costruzione era stata legittimamente eretta molto tempo prima, aveva qualificato tale eccezione come usucapione dello «ius aedificandi» a distanza inferiore da quella legale; la S.C. ha rilevato che una simile eccezione è da qualificare come eccezione in senso stretto, la cui rilevabilità d'ufficio è sottratta al giudice). — Cass. II, sent. 21484 del 12-10-2007

Ai fini dell'osservanza delle distanze legali, ove sia applicabile il d.m. n. 1444/1968 in quanto recepito negli strumenti urbanistici, l'obbligo del rispetto della distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate di edifici antistanti, deve essere applicato anche nel caso in cui una sola delle pareti che si fronteggiano sia finestrata, mentre l'altra risulti parzialmente composta da un avancorpo cieco di altezza inferiore all'edificio finestrato, atteso che la norma in esame è finalizzata alla salvaguardia dell'interesse pubblico-sanitario a mantenere una determinata intercapedine tra gli edifici che si fronteggiano quando uno dei due abbia una parete finestrata. (Nella fattispecie gli edifici antistanti avevano entrambi pareti finestrate ma quello precedentemente costruito per una parte fronteggiava con un avancorpo privo di apertura la parete finestrata dell'edificio successivamente costruito). — Cass. II, sent. 20574 del 28-9-2007

Ai fini dell'osservanza delle norme sulle distanze legali di origine codicistica o prescritte dagli strumenti urbanistici in funzione integrativa della disciplina privatistica, è qualificabile come costruzione qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità, ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento

fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal livello di posa e di elevazione dell'opera, dai caratteri del suo sviluppo volumetrico esterno, dall'uniformità e continuità della massa, dal materiale impiegato per la sua realizzazione purchè determini un incremento del volume, della superficie e della funzionalità dell'immobile e non abbia una funzione meramente decorativa. (Nella fattispecie la S.C. ha ritenuta corretta la qualificazione come costruzione di un corpo avanzato, privo di aperture, incorporato in uno degli edifici antistanti). — Cass. II, sent. 20574 del 28-9-2007

Ai sensi dell'art. 872 cod. civ., la riduzione in pristino, essendo un mezzo di tutela volto ad eliminare le violazioni delle disposizioni sulle distanze nelle costruzioni, può essere riconosciuta ed eseguita — nello stesso interesse dell'autore dell'illecito — in termini meno radicali dell'eliminazione fisica della cosa, attraverso la condanna all'arretramento del manufatto alla distanza prescritta. — Cass. II, sent. 14611 del 22-6-2007

In tema di costruzioni in località sismiche, l'art. 6 n. 4 della legge 25 novembre 1962 n. 1684, (secondo cui la larghezza degli intervalli di isolamento fra due edifici misurata tra i muri frontali non deve essere inferiore a sei metri, ove l'area fraposta sia sottratta al pubblico transito mediante chiusura) comprende tutte le ipotesi in cui i muri perimetrali di costruzioni finitime si trovino in posizione antagonistica, idonea cioè a provocare, in caso di crollo di uno degli edifici, danni a quello confinante. Pertanto, la presenza, nei detti muri perimetrali, di spigoli e angoli non esclude l'applicazione della norma citata, in quanto ogni angolo o spigolo è formato da due linee che, sul piano costruttivo, costituiscono vere e proprie «fronti», le quali, a loro volta, realizzano, rispetto all'opposta costruzione, quella posizione antagonistica la cui potenziale pericolosità viene eliminata o attenuata dal rispetto della distanza minima. Peraltro, tale principio opera nel caso in cui le due rette che si dipartono dall'angolo secondo le direttrici dei lati di questo vadano ad intersecare il perimetro della costruzione che si vuole opposta, mentre, qualora tali linee non attraversino idealmente il corpo dell'edificio vicino, non v'è antagonismo tra le costruzioni, nè sussiste quella frontalità che la norma in oggetto prevede come presupposto dell'osservanza della distanza di sei metri a scopo di prevenzione antisismica tra i segmenti perimetrali degli edifici. Pertanto, la misurazione della distanza non può essere eseguita in senso radiale, utilizzando un compasso che, avendo come punto di riferimento ciascuno spigolo del fabbricato (asseritamente fronteggiante), delimiti con il suo movimento circolare un'area libera inferiore a sei metri di raggio, sì da comprendere l'angolo del fabbricato opposto. (Nella specie, è stata esclusa la violazione dell'art. 6 n. 4 della legge n.1684 del 1962 sul rilievo che il fabbricato realizzato dal convenuto non fosse fronteggiante rispetto a quello dell'attore, atteso che nessuna retta ortogonale al fronte di uno degli edifici incontrava un punto del contorno dell'altro). — Cass. II, sent. 14606 del 22-6-2007

La rilevanza giuridica della licenza o concessione edilizia si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra P.A. e privato richiedente o costruttore, senza estendersi ai rapporti tra privati, regolati dalle disposizioni dettate dal codice civile e dalle leggi speciali in materia edilizia, nonché dalle norme dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori generali locali. Ne consegue che, ai fini della decisione delle controversie tra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie, sono irrilevanti tanto la esistenza della concessione (salva la ipotesi della cosiddetta licenza in deroga),

quanto il fatto di avere costruito in conformità alla concessione, non escludendo tali circostanze, in sé, la violazione dei diritti dei terzi di cui al codice civile e agli strumenti urbanistici locali; è del pari irrilevante la mancanza della licenza o della concessione, quando la costruzione risponda oggettivamente a tutte le disposizioni normative sopraindicate. — Cass. II, sent. 12405 del 28-5-2007

In tema di distanze legali fra costruzioni, ai fini dell'esenzione prevista dall'art. 879 secondo comma cod. civ., una strada privata può ritenersi legittimamente asservita ad uso pubblico qualora l'uso predetto trovi titolo in una convenzione tra i proprietari del suolo stradale e l'ente pubblico, ovvero si sia protratto per il tempo necessario all'usucapione. (Nella specie, sono state ritenute non applicabili le prescrizioni relative alle distanze legali dettate dallo strumento urbanistico, posto che, tra i fabbricati, esisteva un'area adibita a pubblica via che il Comune aveva acquistato dal convenuto per destinarla a tale uso). — Cass. II, sent. 9077 del 16-4-2007

In tema di distanze nelle costruzioni ai sensi dell'articolo 873 cod. civ., è ammissibile la applicabilità della più favorevole disciplina dei regolamenti locali approvati «medio tempore» alla controversia in corso, ed è consentita la allegazione in sede di legittimità del testo delle norme relative e delle conseguenze che derivano dal nuovo strumento. — Cass. II, sent. 4234 del 23-2-2007

In caso di successione nel tempo di norme edilizie, la nuova disciplina, se meno restrittiva, è applicabile anche alle costruzioni realizzate prima della sua entrata in vigore, con l'unico limite dell'eventuale giudicato formatosi nella controversia sulla legittimità della costruzione stessa, onde la illegittimità dell'eventuale ordine di demolizione degli edifici originariamente illeciti alla stregua delle precedenti norme, nei limiti in cui siano consentiti dalla normativa sopravvenuta. — Cass. II, sent. 4980 del 2-3-2007

Allorquando i regolamenti edilizi comunali stabiliscano una distanza minima assoluta tra costruzioni maggiore di quella prevista dal codice civile, detta prescrizione deve intendersi comprensiva di un implicito riferimento al confine, dal quale chi costruisce per primo deve osservare una distanza non inferiore alla metà di quella prescritta, con conseguente esclusione della possibilità di costruire sul confine e, quindi, della operatività del criterio cosiddetto «della prevenzione». — Cass. II, sent. 4199 del 22-2-2007

In caso di costruzione realizzata in zona successivamente assoggettata a vincolo assoluto di inedificabilità, mentre non può farsi derivare l'obbligo delle distanze dalle prescrizioni previste per le altre zone dello stesso territorio, essendo per detta zona prescritta l'esecuzione di piani particolareggiati (nella specie, ai sensi dell'art. 2 della legge n. 10 del 1977), non può — in difetto di tali piani, e, quindi, di prescrizioni sulle distanze per la suddetta zona a seguito della scelta di

vietare qualsiasi costruzione — negarsi l'applicazione degli artt. 873 e segg. cod. civ., con la conseguente operatività anche della norma di cui all'art. 875 cod. civ., che consente, in forza del principio della prevenzione, a chi costruisce per primo di erigere la propria costruzione al limite del confine con il fondo limitrofo, senza che possa trovare applicazione per espansione la normativa attinente alle zone confinanti, poiché ciò comporterebbe un'arbitraria violazione del potere discrezionale della P.A. che alla zona ha inteso assegnare una diversa destinazione e precipue finalità. (Nella fattispecie esaminata, la S.C., sulla scorta dell'enunciato principio, ha confermato la sentenza impugnata, con la cui motivazione era stato correttamente precisato che, avendo il successivo P.R.G. previsto che i terreni delle parti non ricadevano più in zona C4 essendo stata essa destinata a verde pubblico con divieto assoluto di qualsiasi costruzione, per la stessa non vi era alcuna previsione di distacchi tra eventuali edifici confinanti e conseguente applicazione dello «ius superveniens» favorevole e, in mancanza, delle prescrizioni del codice civile, con la conseguente caducazione del rispetto delle distanze stabilite da una normativa ormai superata). — Cass. II, sent. 3638 del 16-2-2007

In tema di distanze tra costruzioni, in base al principio della prevenzione, è consentito a chi costruisce per primo di operare la scelta fra il costruire alla distanza legale e l'erigere la propria fabbrica fino ad occupare l'estremo limite del confine determinando così le modalità da seguire per chi costruisce dopo e permettergli, quindi, di avanzare la propria costruzione sino all'altrui edificio, a nulla rilevando, ove non vi siano vincoli particolari, che debba spingere il proprio fabbricato fino a quello realizzato in senso obliquo dal preveniente che abbia rispettato tutti i criteri di scelta. — Cass. II, sent. 3638 del 16-2-2007

Nel calcolo della distanza minima fra costruzioni, posta dall'art. 873 cod. civ. o da norme regolamentari integrative, deve tenersi conto anche delle strutture accessorie di un fabbricato (nella specie, scala esterna in muratura), qualora queste, presentando connotati di consistenza e stabilità, abbiano natura di opera edilizia. — Cass. II, sent. 1966 del 30-1-2007

Qualora i regolamenti edilizi determinino la distanza fra i fabbricati in rapporto all'altezza, le relative disposizioni, che sono integrative delle norme del codice civile, sono da ritenere comprensive di un implicito riferimento al confine, sicché — dovendo operare il principio della prevenzione — il distacco fra le costruzioni va determinato con equa ripartizione fra i vicini. Pertanto, qualora il preveniente abbia realizzato l'edificio ad altezza superiore al limite massimo previsto, il prevenuto è tenuto a rispettare una distanza dal confine pari solo alla metà dell'altezza consentita dal regolamento, dovendo il preveniente, sul quale ricade l'onere della illegalità, garantire una distanza dal fabbricato del vicino pari alla somma della metà dell'altezza massima consentita più la misura della elevazione in altezza compiuta «contra legem». — Cass. II, sent. 131 del 9-1-2007

Il d.m. 2 aprile 1968 n. 1444, che, in applicazione dell'art. 41 «quinquies» legge urbanistica (come modificato dall'art. 17 della legge 765 del 1967), detta i limiti di densità, altezza, distanza tra i

fabbricati, all'art. 9, primo comma, n. 2, con disposizione tassativa ed inderogabile, dispone che negli edifici ricadenti in zone territoriali diverse dalla zona A, è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tale prescrizione, stante la sua assolutezza ed inderogabilità, risultante da fonte normativa statutale, sovraordinata rispetto agli strumenti urbanistici locali, comporta che, nel caso di esistenza sul confine tra due fondi di un fabbricato avente il muro perimetrale finestrato, il proprietario dell'area confinante che voglia, a sua volta, realizzare una costruzione sul suo terreno deve mantenere il proprio edificio ad almeno dieci metri dal muro altrui, con esclusione, nel caso considerato, di possibilità di esercizio della facoltà di costruire in aderenza (esercitabile soltanto nell'ipotesi di inesistenza sul confine di finestre altrui) e senza alcuna deroga neppure per il caso in cui la nuova costruzione realizzata nel mancato rispetto del menzionato d.m. sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella dalle finestre antistanti e a distanza dalla soglia di queste conforme alle previsioni dell'art. 907, comma terzo, cod. civ.. — Cass. II, sent. 23495 del 31-10-2006

In materia di distanze legali tra edifici, la modificazione del tetto di un fabbricato integra sopraelevazione e, come tale, una nuova costruzione soltanto se essa produce un aumento della superficie esterna e della volumetria dei piani sottostanti, così incidendo sulla struttura e sul modo di essere della copertura; spetta al giudice di merito di volta in volta verificare, in concreto, se l'opera eseguita abbia le anzidette caratteristiche ovvero se, in ipotesi, avendo carattere ornamentale e funzioni meramente accessorie rispetto al fabbricato, vada esclusa dal calcolo delle distanze legali. — Cass. II, sent. 20786 del 25-9-2006

In materia di distanze legali tra costruzioni, l'azione del proprietario di un fondo diretta a conseguire la demolizione o l'arresto dell'opera è esperibile esclusivamente nei confronti del proprietario confinante, in considerazione del carattere reale dell'azione medesima, qualificabile come «negatoria servitutis». — Cass. II, sent. 20126 del 18-9-2006

In tema di distanze tra costruzioni su fondi finitimi, ai sensi dell'articolo 873 cod. civ., con riferimento alla determinazione del relativo calcolo, poiché il balcone, estendendo in superficie il volume edificatorio, costituisce corpo di fabbrica, e poiché l'articolo 9 del d.m. 2 aprile 1968 — applicabile alla fattispecie, disciplinata dalla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 6 agosto 1967 n. 765 — stabilisce la distanza minima di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti, un regolamento edilizio che stabilisca un criterio di misurazione della distanza tra edifici che non tenga conto dell'estensione del balcone, è «contra legem» in quanto, sottraendo dal calcolo della distanza l'estensione del balcone, viene a determinare una distanza tra fabbricati inferiore a mt. 10, violando il distacco voluto dalla cd. legge ponte (legge 6 agosto 1967 n. 765, che, con l'articolo 17, ha aggiunto alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 l'articolo 41quinquies, il cui comma non fa rinvio al d.m. 2 aprile 1968, che all'articolo 9, numero 2, ha prescritto il predetto limite di mt. 10). — Cass. II, sent. 17089 del 27-7-2006

Il principio secondo cui, quando il regolamento edilizio locale prevede una distanza minima della

costruzione dal confine, non solo non può costruirsi sul confine stesso, ma non opera nemmeno il criterio della prevenzione, non potendo esso conciliarsi con il carattere assoluto della prescrizione regolamentare, trova applicazione anche nel caso in cui la norma locale si limiti a stabilire, senza ulteriori e successive specificazioni, che la distanza tra costruzioni deve rispettare un minimo assoluto, non incidendo tale incompiutezza sulla chiara volontà della fonte normativa di escludere tanto la facoltà di edificare sul confine, quanto l'operatività del criterio della prevenzione. — Cass. II, sent. 16574 del 19-7-2006

La domanda diretta a denunciare la violazione della distanza legale da parte del proprietario del fondo vicino e ad ottenere l'arretramento della sua costruzione, tendendo a salvaguardare il diritto di proprietà dell'attore dalla costituzione di una servitù di contenuto contrario al limite violato e ad impedirne tanto l'esercizio attuale, quanto il suo acquisto per usucapione, ha natura di «actio negatoria servitutis»; essa, pertanto, è soggetta a trascrizione ai sensi sia dell'art. 2653 n.1 cod. civ., che, essendo suscettibile di interpretazione estensiva, è applicabile anche alle domande dirette all'accertamento negativo dell'esistenza di diritti reali di godimento, sia del successivo n.5, che dichiara trascrivibili le domande che interrompono il corso dell'usucapione su beni immobili. — Cass. Sez. Un., sent. 13523 del 12-6-2006

In tema di distanze fra costruzioni, poiché il piano regolatore di un comune costituisce norma di carattere secondario (soggetta a pubblicazione presso il comune stesso), il giudice non è tenuto a conoscerne né a ricercarne d'ufficio il contenuto, atteso che incombe sulla parte interessata l'onere di allegazione anche in sede di giudizio per cassazione, non ostandovi il divieto stabilito dall'art. 372, prima parte, cod. proc. civ.; tale norma è, viceversa, ostativa alla produzione di qualsivoglia ulteriore certificazione o documentazione relativa al piano stesso, come ad es. quella relativa alla zona in cui ricade il fabbricato in oggetto, giacché in tal modo si verrebbe a compiere in sede di legittimità un'indagine di fatto riservata al giudice di merito. — Cass. II, sent. 13336 del 7-6-2006

La sanatoria o il condono degli illeciti urbanistici, inerendo al rapporto fra P.A. e privato costruttore, esplicano i loro effetti soltanto sul piano dei rapporti pubblicistici — amministrativi, penali e/o fiscali — e non hanno alcuna incidenza nei rapporti fra privati, lasciando impregiudicati i diritti dei privati confinanti derivanti dalla eventuale violazione delle distanze legali previste dal codice civile e dalla norme regolamentari di esse integratrici. — Cass. II, sent. 12966 del 31-5-2006

In tema di limiti legali della proprietà, qualora la concreta determinazione della distanza tra costruzioni sia riferita all'altezza dei fabbricati, il relativo computo comporta il riferimento all'intera estensione in elevazione della costruzione, sì da comprendere, in essa, ogni parte che concorra a realizzare un maggior volume concretamente abitabile ed una conseguente compressione di quei beni (luminosità, salubrità, igiene) che le norme dei regolamenti edilizi intendono tutelare, potendo legittimamente restare escluse da tale calcolo quelle sole parti aventi natura ornamentale o meramente funzionale rispetto alla struttura dell'immobile (quale il sottotetto non abitabile quando la sua formazione derivi dalle particolari modalità costruttive del tetto). — Cass. II, sent. 12964 del

31-5-2006

Le norme sulle distanze di cui all'art. 873 c.c., dettate a tutela di reciproci diritti soggettivi dei singoli e miranti unicamente ad evitare la creazione di intercapedini ant igieniche e pericolose, sono derogabili mediante convenzione tra privati. Le norme degli strumenti urbanistici locali che impongono di mantenere le distanze fra fabbricati o di questi dai confini non sono invece derogabili, perché dirette, più che alla tutela di interessi privati, a quella di interessi generali, pubblici in materia urbanistica e come tali inderogabili, con la conseguente invalidità delle convenzioni in contrasto con dette norme, anche tra i proprietari di fondi confinanti che le hanno pattuite. — Cass. II, sent. 12966 del 31-5-2006

Poiché l'art. 136 t.u.6 giugno 2001 n. 380, nell' abrogare(con effetto «ex nunc») l'art. 17 primo comma lett. c) delle legge n. 765 del 1967, ha lasciato in vigore i commi 6, 8, 9, dell'art. 41 quinquies della legge n. 1150 del 1942, gli strumenti urbanistici locali devono osservare la prescrizione di cui all'art.9 del d.m. n.1444/1968, che prevede la distanza minima inderogabile di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; pertanto, nel caso di norme contrastanti, il giudice è tenuto ad applicare la disposizione di cui al citato art. 9, in quanto automaticamente inserita nello strumento urbanistico in sostituzione della norma illegittima. — Cass. II, sent. 12741 del 29-5-2006

Nell'ambito delle opere edilizie, la semplice «ristrutturazione» si verifica ove gli interventi, comportando modificazioni esclusivamente interne, abbiano interessato un edificio del quale sussistano (e, all'esito degli stessi, rimangano inalterate) le componenti essenziali, quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura, mentre è ravvisabile la «ricostruzione» allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, dette componenti, e l'intervento si traduca nell'esatto ripristino delle stesse operato senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria, né delle superfici occupate in relazione alla originaria sagoma di ingombro. In presenza di tali aumenti, si verte, invece, in ipotesi di «nuova costruzione», da considerare tale, ai fini del computo delle distanze rispetto agli edifici contigui come previste dagli strumenti urbanistici locali, nel suo complesso, ove lo strumento urbanistico rechi una norma espressa con la quale le prescrizioni sulle maggiori distanze previste per le nuove costruzioni siano estese anche alle ricostruzioni, ovvero, ove una siffatta norma non esista, solo nelle parti eccedenti le dimensioni dell'edificio originario. — Cass. II, sent. 9637 del 27-4-2006