

# Distanze tra costruzioni: applicabilità di nuove disposizioni più restrittive

---

5 Novembre 2010

Con la **sentenza n. 20038 del 22/9/2010** la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha affrontato la questione relativa al rapporto tra nuove regole più restrittive in materia di distanze legali poste dallo strumento urbanistico e costruzioni già esistenti.

Premesso che, secondo i giudici, poichè le norme sulle distanze sono poste a tutela di interessi pubblici esse non possono che trovare immediata applicazione nei confronti delle nuove costruzioni che ancora devono essere realizzate anche se per esse sia stato già rilasciato titolo abilitativo in conformità alla previgente disciplina. Tale principio di ordine generale incontra, tuttavia, un limite quando si tratta di costruzioni che sono già state poste in essere quanto meno nelle cd. "strutture organiche" ed essenziali che peraltro costituiscono, secondo l'opinione giurisprudenziale, il punto di riferimento per la misurazione delle distanze legali. In tal caso, infatti, affermano i giudici, occorre tutelare anche il contrapposto interesse dei privati a non vedere compromesso il proprio jus aedificandi. In tali ipotesi, quindi, le nuove disposizioni seppur più restrittive rispetto alle precedenti non possono spiegare efficacia retroattiva in quanto andrebbero ad incidere su situazioni pregresse e già consolidate.

In sintesi la Corte ha quindi affermato che le disposizioni sopravvenute più restrittive poste in materia di distanze valgono, dal momento della loro entrata in vigore, per le tutte le nuove costruzioni che siano ancora da edificare mentre non hanno efficacia quando si tratta di manufatti che possono considerarsi già completati nelle strutture essenziali.

***In allegato la Sentenza n. 20038 del 22/9/2010***

[463-ALLEGATO.pdf](#) [Apri](#)