

# Sopraelevazioni e ampliamenti dei sottotetti: occorre sempre garantire le distanze previste nel PUC!

---

AUTORE: Alfonsina Capone

Keywords: sopraelevazione, sottotetto, mansarda, recupero abitativo, volume edificabile, locale abitabile, distanze edifici, art. 873 c.c., DPR 380/2001.

## ABSTRACT

*La trasformazione dei sottotetti in mansarde abitabili è un intervento spesso finalizzato all'ampliamento della superficie residenziale. Questo tipo di intervento può comportare un incremento della cubatura e la violazione delle distanze legali tra edifici, dando origine a frequenti contenziosi. L'ordinanza della Corte di Cassazione n. 1341/2025 ha ribadito che la realizzazione di una mansarda in sopraelevazione, se non conforme alle distanze previste, costituisce un abuso edilizio, quindi si deve valutare attentamente la conformità normativa degli interventi in sopraelevazione, anche quando riguardano porzioni già esistenti come i sottotetti.*

## Sopraelevazioni edilizie: quando l'ampliamento diventa abuso

La **sopraelevazione** è un'operazione attraverso la quale si realizza un ampliamento sia dell'altezza complessiva dell'edificio sia della sua volumetria complessiva, concretizzandosi con la realizzazione di uno o più piani aggiuntivi o nuove strutture sopra l'ultimo piano di un edificio preesistente.

In particolare, la sopraelevazione di mansarde rappresenta una delle questioni più ricorrenti nell'edilizia, generando frequenti contenziosi tra proprietari di immobili confinanti.

È tuttavia fondamentale distinguere tra:

- il recupero di un sottotetto che riguarda un insieme di soluzioni architettoniche atte a favorire il riuso di ambienti, trasformandoli in spazi abitabili;
- la sopraelevazione che si configura come un intervento in cui si decide di sopraelevare il sottotetto e creare nuove strutture architettoniche.

Le sopraelevazioni, anche quando apparentemente modeste, possono alterare significativamente l'assetto volumetrico preesistente, determinando aumenti di cubatura e modifiche alle distanze originariamente rispettate.

L'art. 873 del c.c. chiarisce che *“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”*. Quindi le costruzioni su fondi limitrofi devono rispettare specifiche distanze minime non inferiori a 3 metri salvo la costruzione in adiacenza nel rispetto delle normative tecniche in merito alla presenza di giunti strutturali.

In caso di violazione delle distanze legali, il proprietario dell'immobile confinante può agire per ottenere la riduzione in pristino, ossia la demolizione delle parti abusivamente realizzate.

È tuttavia necessario prestare particolare attenzione in quanto le sopraelevazioni possono influire o meno sulla struttura.

Assume particolare rilievo l'**art. 2-bis DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) in particolare i commi 1 e 1-quater** che prevedono "Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati (L)" (Testo di legge aggiornato al D.L. 69/2024, **Decreto Salva Casa**).

Secondo il **comma 1** le *"(...) regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano introducono, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, nonché disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali."*

L'articolo delimita le competenze tra Stato e Regioni in materia di distanze, garantendo che i diritti di proprietà privata rimangano disciplinati uniformemente a livello nazionale, mentre gli aspetti urbanistici possono essere regolati regionalmente.

Mentre il **comma 1-quater** sottolinea che *"(...) gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti (...) anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli."*

L'articolo chiarisce gli aspetti connessi al recupero abitativo dei sottotetti, anche quando non si rispettano le distanze minime attualmente in vigore tra edifici e confini. Questa flessibilità nasce dall'obiettivo di aumentare l'offerta abitativa senza consumare nuovo suolo, privilegiando il riuso dell'esistente. Si ribadisce però che le condizioni imposte sono tuttavia rigorose: **bisogna mantenere le distanze che erano valide al momento della costruzione originale dell'edificio, non modificare la forma o la superficie del sottotetto rispetto al perimetro esistente e rispettare l'altezza massima autorizzata nel titolo edilizio originario.**

Con l'ordinanza n. 1341/2025 della Corte di Cassazione viene chiarito che una sopraelevazione realizzata nel 2015, trasformando un sottotetto in mansarda abitabile, che viola le distanze, è illegittima. Inoltre viene ribadito che chi costruisce ignorando le distanze imposte dalla legge non può invocare il tempo trascorso o la difficoltà della demolizione per sottrarsi alle conseguenze.

## **Mansarda fuori legge: la trasformazione del sottotetto viola le distanze legali**

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 1341/2025 ha trattato il caso di una mansarda realizzata nel 2015 in sopraelevazione su un immobile preesistente, ritenuta lesiva delle distanze legali tra fabbricati.

Il proprietario di una villetta, confinante con l'immobile del ricorrente lamentava che la vicina, sopraelevando la propria abitazione, avesse violato le distanze minime previste dal codice civile ovvero dai regolamenti edilizi.

Il Tribunale, in primo grado, aveva accolto la domanda, dichiarando che i lavori di sopraelevazione violassero le distanze legali, ordinando la demolizione dell'opera e il ripristino dello stato dei luoghi.

La Corte d'Appello ha confermato la sentenza, accertando che l'intervento edilizio non si fosse limitato a una modifica del tetto, ma aveva comportato un innalzamento delle quote della copertura tramite una fascia di muratura, trasformando l'originario sottotetto non abitabile in una vera e propria mansarda. Il piano, infatti, aveva acquisito un'altezza media superiore ai due metri, assumendo così rilevanza volumetrica e comportando un aumento della cubatura dell'edificio.

La controparte, ricorrente in Cassazione, invece sosteneva che l'immobile fosse stato costruito con due piani fin dal 1976 e che la sopraelevazione in realtà sarebbe stata trascurabile, inoltre contestava l'omessa motivazione della Corte d'Appello su una possibile alternativa della riduzione in pristino rispetto al risarcimento per equivalente.

Di contro, la Suprema Corte rigetta totalmente il ricorso, sottolineando come *"(...) sino alla sopraelevazione del 2015 la seconda elevazione era un sottotetto non abitabile, mentre la maggiore volumetria in conseguenza della sopraelevazione l'ha trasformata in una mansarda abitabile, come verificato dal consulente tecnico d'ufficio; con l'innalzamento delle quote il piano è venuto ad avere una nuova altezza media di più di due metri così da fargli assumere rilievo nel computo dei volumi, determinando un aumento della cubatura realizzata. (...) La ricorrente fa riferimento, nel ricorso e nella memoria, alla "irreversibilità" dell'opera realizzata e alla conseguente "impossibilità o difficoltà notevole" della sua eliminazione e invoca al riguardo l'applicazione dell'art. 2058 c.c. Al riguardo va sottolineato che di tale profilo non si occupa la sentenza impugnata e la ricorrente non specifica quando l'avrebbe fatto valere (limitandosi a parlare di "doglianze ed eccezioni di questa difesa"); in ogni caso, (...) questa Corte esclude l'applicazione in materia dell'art. 2058 c.c. (cfr. Cass. n. 2359/2012, secondo cui "l'art. 2058, comma 2 c.c., che prevede la possibilità di ordinare il risarcimento del danno per equivalente anziché la reintegrazione in forma specifica, in caso di eccessiva onerosità di quest'ultima, non trova applicazione nelle azioni intese a far valere un diritto reale, la cui tutela esige la rimozione del fatto lesivo, come quella diretta ad ottenere la riduzione in pristino per violazione delle norme sulle distanze, atteso il carattere assoluto del diritto lesivo"(...))".*

La realizzazione della mansarda nel 2015 aveva comportato un aumento rilevante del volume costruito e, di conseguenza, la trasformazione del sottotetto in ambiente abitabile non poteva essere considerata un intervento irrilevante. Inoltre, il ricorrente non ha fornito elementi idonei a dimostrare l'impossibilità o l'eccessiva onerosità della demolizione, né ha fornito prova dell'avvenuta deduzione tempestiva della questione nel corso del giudizio di merito. La Corte ha sottolineato che **l'art. 2058 c.c., relativo al risarcimento per equivalente, non è applicabile nelle controversie in materia di distanze tra edifici, trattandosi di tutela di un diritto reale che richiede la rimozione della causa lesiva.**

La vicenda dimostra quanto sia importante valutare con attenzione le implicazioni urbanistiche e legali di interventi edilizi in sopraelevazione, soprattutto quando, come in questo caso, si trasformano spazi tecnici in locali abitabili, come ad esempio in una mansarda, incidendo significativamente sui volumi e sulle distanze legali.