

Sopravvenienza nuova regolamentazione su distanze fra edifici

Proprietà - limitazioni legali della proprietà - rapporti di vicinato - norme di edilizia - piani regolatori – distacchi tra le costruzioni - in genere - licenza edilizia – sopravvenienza nuova regolamentazione su distanze fra edifici – avvenuto esercizio dello “ius aedificandi” - disciplina applicabile - disposizioni vigenti al momento dell'inizio dei lavori - rilevanza - limiti - fondamento. Corte di Cassazione Sez. 2, Ordinanza n. 24206 del 04/10/2018

>>> Le disposizioni in materia edilizia, nell'ipotesi di successione di norme nel tempo, sono di immediata applicazione poiché i piani regolatori, come i regolamenti edilizi comunali, essendo essenzialmente diretti alla tutela dell'interesse generale nel campo urbanistico, prescindono dall'interesse del privato. Ne deriva che se, dopo la concessione della licenza edilizia, sopravviene una diversa regolamentazione sulle distanze fra edifici, le costruzioni devono adeguarsi alla disciplina vigente al momento della loro realizzazione, a nulla rilevando la legittimità della precedente autorizzazione a costruire, mentre, qualora l'esercizio dello “ius aedificandi” abbia già avuto inizio e concreta attuazione alla data di entrata in vigore della normativa sopravvenuta, ha rilievo l'epoca dell'inizio dell'opera e, quindi, la disposizione edilizia che stabilisce distanze maggiori, sopraggiunta nel corso della costruzione anteriormente iniziata, è inapplicabile, non potendo avere efficacia retroattiva ed incidere su situazioni pregresse, neppure ove l'esecuzione dei lavori si sia protratta oltre il termine previsto dalla suddetta licenza edilizia.

Corte di Cassazione Sez. 2, Ordinanza n. 24206 del 04/10/2018