

Limitazioni legali della proprietà' - rapporti di vicinato - distanze legali (nozione) - nelle costruzioni

Distanze legali - Chiusura di volumi preesistenti - Applicabilità della regola del c.d. "vuoto per pieno" - Condizioni - Fattispecie.

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 18826 del 10/07/2025 (Rv. 675304 - 01) In tema di distanze legali, la regola del c.d. "vuoto per pieno", che consente di derogare al rispetto delle distanze minime tra edifici, previste dalla legge o dai regolamenti locali, nel caso in cui l'ampliamento consiste nella chiusura di uno spazio aperto all'interno di una sagoma preesistente, trova applicazione solo ove la nuova costruzione, pur determinando un ampliamento del volume delle superfici chiuse, non proietta in avanti l'edificio e, quindi, non ne riduce la distanza dal confine. (Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione impugnata che aveva applicato la regola del "vuoto per pieno" a una nuova costruzione consistente nella chiusura con pilastri e tettoia di una preesistente veranda aperta destinata a "giardino d'inverno" edificata su un terrazzo, rilevando come la nuova costruzione non si era limitata a chiudere gli spazi precedentemente realizzati sulla terrazza, ma aveva determinato un innalzamento dei parapetti mediante vetrate e una diversa copertura della superficie, con conseguente variazione della distanza minima dall'edificio confinante).