

Civile Ord. Sez. 2 Num. 5146 Anno 2019

Presidente: ORICCHIO ANTONIO

Relatore: FORTUNATO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 21/02/2019

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14739/2015 R.G. proposto da

Socci Livio e Socci Giuliano, rappresentati e difesi dall'avv. Biagio Parmaliana, con domicilio in Roma, Via Francesco Satlli n. 45, presso lo studio dell'avv. F. Cantone.

- ricorrenti -

contro

Re Salvatore, rappresentato e difeso dall'avv. Guglielmo D'anna, con domicilio eletto in Roma, Via Borsi n. 4 presso lo studio dell'avv. Federica Scafarelli.

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Messina n. 239/2014, depositata in data 31.3.2014.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 3.10.2018 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

FATTI DI CAUSA

Salvatore Re ha adito il tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, esponendo che Livio Socci, Giuliano Socci e Giannino Socci avevano edificato un fabbricato sito in Salina, insistente sul fondo in catasto

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

nel
3235
2018

alla part. 230, posto a distanza irregolare dalla sua proprietà (partt. 229, 220 e 396).

I convenuti hanno eccepito che gli immobili non si fronteggiavano e che, per la parte confinante con la part. 396, non erano tenuti ad osservare le distanze, essendo le rispettive proprietà separate da una strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico; che il loro fabbricato aveva sostituito un precedente immobile realizzato in conformità alle previgenti disposizioni in tema di distanze.

Il Tribunale ha accolto la domanda ed ha ordinato l'arretramento della costruzione fino al rispetto della distanza di mt. 10 dal fabbricato dell'attore, ma la Corte di Messina, in parziale riforma della decisione, ha respinto la domanda nei confronti di Giannino Socci che, al momento dell'instaurazione del giudizio, aveva già donato l'immobile agli attuali ricorrenti, ed ha - inoltre - condannato questi ultimi ad arretrare la costruzione fino al rispetto di mt. 5 dal confine con la part. 229, ponendo le spese a carico degli appellanti, con compensazione di quelle relative alla c.t.u..

Il giudice distrettuale ha rilevato che il regolamento edilizio comunale contemplava una distanza tra fabbricati non inferiore a 10 mt. ed ha sostenuto che ciò comportasse anche l'obbligo di osservare un distacco dal confine, poiché in simili casi, non operando il principio di prevenzione, viene ripartito *"tra i confinanti l'onere di rispettare la distanza tra gli edificandi fabbricati"*. Ha ritenuto che la strada che si interponeva tra i fondi fosse di proprietà del resistente e che, riguardo alla porzione del manufatto che fronteggiava l'edificio di Salvatore Re, essa, essendo collocata a distanza inferiore a mt. 5 dal confine, fosse parimenti illegittima, non occorrendo calcolare la distanza tra le costruzioni; ha escluso che la nuova opera costituisse una fedele riproduzione dei manufatti preesistenti, affermando, inoltre, che essi si fronteggiavano.

Per la cassazione di questa sentenza Livio e Giuliano Socci hanno proposto ricorso in quattro motivi, illustrati con memoria.

Salvatore Re ha proposto controricorso.

Salvatore Re ha proposto controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 873, 875 c.c. e 57 del regolamento edilizio comunale, nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., lamentando che la Corte abbia ritenuto che qualora lo strumento locale preveda un distacco assoluto tra fabbricati, non possa operare la facoltà di costruire in prevenzione, essendo implicito il richiamo ai confini, non rilevando che detto regolamento disciplinava la distanza dal confine, consentendo all'amministrazione di concedere deroghe ai sede di rilascio delle concessioni, così come era accaduto nel caso di specie; che in ogni caso, la pronuncia aveva erroneamente escluso l'operatività del principio della prevenzione.

Il motivo è fondato nei termini che seguono.

I ricorrenti hanno realizzato parte del loro fabbricato sulla part. 230, a confine con le partt. 220 e 396, inedificate, e della part. 229 su cui insisteva un preesistente manufatto.

Per tale parte la nuova costruzione è stata ritenuta illegittima poiché posta a distanza inferiore a mt. 5 dal confine (inedificato), avendo la Corte distrettuale escluso il criterio della prevenzione in virtù della previsione dello strumento urbanistico locale che imponeva un distacco minimo tra fabbricati.

Tale assunto non può essere condiviso.

Questa Corte, con la sentenza a sezioni unite n. 11489/2002 ha precisato che il principio della prevenzione è escluso *solo in presenza di una norma regolamentare che prescriva una distanza tra fabbricati con riguardo al confine*", sussistendo in tal caso l'esigenza di *un'equa ripartizione tra proprietari confinanti dell'onere di salvaguardare una zona di distacco tra le costruzioni, con la conseguenza che, in assenza di una siffatta prescrizione, deve trovare applicazione il principio della prevenzione, potendo il prevenuto costruire in aderenza alla fabbrica costruita per prima, se questa sia stata posta*

sul confine od a distanza inferiore alla metà del prescritto distacco tra fabbricati”.

Più di recente, componendo un contrasto tra le sezioni semplici, le Sezioni unite di questa Corte hanno ribadito che il principio della prevenzione si applica anche nell'ipotesi in cui il regolamento edilizio locale preveda una distanza tra fabbricati maggiore di quella del codice senza imporre una distanza minima delle costruzioni dal confine, atteso che la portata integrativa della disposizione regolamentare si estende all'intero impianto codicistico, inclusivo del meccanismo della prevenzione, sicché il preveniente conserva la facoltà di costruire sul confine o a distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta tra le costruzioni e il prevenuto la facoltà di costruire in appoggio o in aderenza ai sensi degli artt. 874, 875 e 877 c.c. (Cass. s.u. 10318/2016; Cass. 24714/2017; Cass. 15298/2016).

La sentenza impugnata, avendo - per contro - ritenuto che la costruzione dei ricorrenti dovesse arretrare fino al rispetto di mt. 5 dal confine con le partt. 396 e 220 (all'epoca inedificate) nonché rispetto alla part. 229 (su cui preesisteva una costruzione del resistente), è dunque incorsa nella violazione denunciata, poiché, rispetto al confine inedificato, i ricorrenti potevano edificare sul confine avvalendosi del criterio della prevenzione, mentre, rispetto alla part. 229, la distanza andava calcolata tra i fabbricati, conformemente alle previsioni delle norme locali, senza valutare la legittimità della nuova opera rispetto al confine stesso.

2. Il secondo motivo censura l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art.- 360, comma primo, n. 5 c.p.c., nonché la violazione degli artt. 115, 116 c.p.c., 2697 e 879 c.c. in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver la sentenza ritenuto che la strada insistente sulla part. 396 fosse di appartenenza privata, senza tener conto della sua destinazione all'uso pubblico e degli interventi eseguiti dall'amministrazione, rigettando le prove articolate sul punto dai ricorrenti.

Il motivo è assorbito poiché, stante l'operatività della prevenzione ed essendo l'edificio dei resistenti posto sul confine (per la parte in corrispondenza della part. 396) rispetto alla porzione ineditata e quindi rispettoso della norma locale, non è più rilevante accertare la natura della strada al fine di escludere, per altri motivi, l'obbligo di rispetto della predetta distanza legale.

3. Il terzo motivo censura l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., per aver la decisione impugnata ritenuto che la porzione dell'edificio dei ricorrenti, in corrispondenza della part. 229, fosse allineata a quello del resistente, trascurando che nel punto in cui le costruzioni si contrapponevano già insisteva un vano posto alla distanza prescritta dalle norme previgenti.

Il motivo è infondato, poiché la sentenza ha tenuto conto della preesistenza di immobili sulla porzione dei ricorrenti ma ha considerato pure che le nuove costruzioni ne differivano per struttura, ampiezza e volumetria, avendo i ricorrenti inglobato l'univo vano originariamente esistente in una costruzione di maggiore consistenza, che quindi ricadeva nel sopravvenuto regime delle distanze.

Tale conclusione non solo è conforme alla giurisprudenza di questa Corte secondo cui può aversi ricostruzione allorché dell'edificio preesistente siano venute meno, per evento naturale o per volontaria demolizione, le componenti essenziali del manufatto, e l'intervento si traduca nel loro esatto ripristino senza alcuna variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, senza aumenti della volumetria, mentre, 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 realizzazione dell'opera (Cass. 15041/2018; Cass. 17043/2015; Cass. s.u. 21578/2011), ma inoltre la questione asseritamente non valutata è stata, invece, presa in esame dalla

sentenza impugnata, non sussistendo, già per tale motivo, la violazione denunciata (Cass. 8053/2014).

4. Il quarto motivo invoca l'annullamento del capo di pronuncia sulle spese quale conseguenza dell'accoglimento del ricorso e della prospettata legittimità della costruzione.

La censura è inammissibile poiché non attinge il *dictum* della pronuncia, fermo che il giudice del rinvio è nuovamente tenuto a pronunciare sulle spese processuali del secondo grado, tenendo conto dell'esito finale della lite.

Segue accoglimento del primo motivo, rigetto del secondo e del quarto motivo ed assorbimento del secondo.

La sentenza è cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte di appello di Catania anche per la regolazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

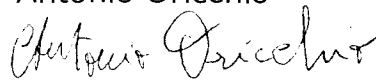
P.Q.M.

accoglie il primo motivo di ricorso, dichiara assorbito il secondo, rigetta il terzo e dichiara inammissibile il quinto, cassa la sentenza impugnata con riferimento al motivo accolto e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Messina, anche per la pronuncia sulle spese di giudizio.

Così deciso in Roma, 3.10.2018.

IL PRESIDENTE

Antonio Oricchio



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 21 FEB. 2019

Corte di Cassazione - copia non ufficiale