

Civile Ord. Sez. 2 Num. 25495 Anno 2021

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 21/09/2021

### **ORDINANZA**

sul ricorso 23420-2016 proposto da:

IMMOBILIARE VENEZIA S.R.L., rappresentata e difesa  
dall'avvocato LUCA MARSIGLI;

**- ricorrente -**

**contro**

PRAETER IM S.R.L.;

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 955/2016 della CORTE D'APPELLO di  
MILANO, depositata il 09/03/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 31/03/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

or  
1080/21

## **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. La Immobiliare Venezia s.r.l. ha proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza n. 955/2016 della Corte d'Appello di Milano, pubblicata il 9 marzo 2016.

Rimane intimata, senza svolgere attività difensive, la Praeter.im S.r.l. (già Sircas s.r.l.).

2. La Immobiliare Venezia s.r.l. aveva chiesto al Tribunale di Pavia di accertare che la costruzione dell'edificio di proprietà Sircas s.r.l. eretto a confine con la proprietà dell'attrice e dell'annesso balcone, in viale Venezia 4 di Pavia, violasse le norme in tema di distanze, e per l'effetto di condannare Sircas s.r.l. alla rimessione in pristino dei luoghi ed al risarcimento dei danni. La Immobiliare Venezia dedusse che il proprio immobile confina a nord con la proprietà di Sircas s.r.l. e che quest'ultima aveva intrapreso la demolizione del vecchio fabbricato ad uso industriale (costruito sul confine e in aderenza al fabbricato di proprietà di Immobiliare Venezia, alto 3.97 e più basso del fabbricato dell'attrice) ed aveva costruito un edificio condominiale composto da 27 alloggi su tre piani fuori tetto più sottotetto. Il nuovo fabbricato realizzato sul confine tra le due proprietà, secondo l'attrice, aveva dato luogo un'intercapedine tra i due edifici di circa 40 cm, in violazione delle norme civilistiche in materia di distanze nonché di quanto disposto dalle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Pavia (art. 15, comma 3, punto n. 11), che permettono l'edificazione a distanza non inferiore a mt. cinque dal confine, o in aderenza solo con il consenso dell'altra parte, qui mancante. Secondo l'attrice, inoltre, il nuovo edificio costruito da Sircas s.r.l. presentava vedute e balconi non rispettosi delle distanze legali.

Il Tribunale di Pavia, con sentenza del 12 agosto 2014, sulla base delle risultanze della espletata CTU (secondo la quale la nuova costruzione della Sircas s.r.l., più alta della preesistente di 14,51 m, era stata legittimamente eseguita in aderenza e non risultavano violazioni delle norme in tema di vedute) rigettò le domande proposte dalla Immobiliare Venezia s.r.l. Quest'ultima propose gravame, che la Corte d'appello di Milano accolse soltanto limitatamente al balcone del secondo piano dell'edificio Sircas s.r.l., da intendersi soggetto alla disciplina delle distanze ex art. 873 c.c., e con riguardo al quale ordinò l'apposizione di ostacoli all'affaccio ed alla visione sul fondo della Immobiliare Venezia s.r.l. Per gli altri motivi di appello, la Corte di Milano affermò, invece, che l'intercapedine creata dalla costruzione della Sircas s.r.l. fosse da imputare alla gronda ed al pluviale dell'edificio esistenti nel fondo della Immobiliare Venezia s.r.l., i quali invadono la proprietà della vicina per circa cinquanta centimetri; e che, nonostante l'invocato art. 15, comma 3, punto n. 11 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Pavia prevedesse l'edificazione a distanza non inferiore a mt. cinque dal confine o in aderenza solo con il consenso dell'altra parte, alla stregua dei pareri forniti al CTU dal Comune di Pavia, doveva ritenersi sempre possibile costruire in aderenza, o quanto meno ricostruire previa demolizione di un preesistente fabbricato.

3. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 *bis*.1, c.p.c.

4. Il primo motivo del ricorso di Immobiliare Venezia s.r.l. denuncia la nullità della sentenza, per avere la Corte d'appello di Milano pronunciato la sentenza in spregio del principio sancito dall'art. 112 c.p.c. di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, nella parte in cui, dopo aver correttamente

stabilito che i balconi vanno computati ai fini delle distanze fissate dall'art. 873 c.c. o dalle norme regolamentari, ha condannato la società appellata ad opporre ostacoli stabili all'affaccio e alla visione del balcone del secondo piano dell'edificio di proprietà Sircas nel fondo di Immobiliare Venezia, invece che alla demolizione del manufatto.

Il secondo motivo di ricorso lamenta la nullità della sentenza, per avere la Corte d'appello, in spregio del principio sancito dall'art. 112 c.p.c., omesso di pronunciarsi sulla domanda di risarcimento dei danni per violazione delle distanze di legge.

Il terzo motivo di ricorso deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 12 e 15 delle n.t.a. del Comune di Pavia, dell'art. 3, lett. d), del DPR 380/2001 e degli artt. 873 e 877 c.c., nella parte in cui la Corte d'appello di Milano ha stabilito che l'art. 15 delle n.t.a., e dunque, l'obbligo di mantenere una distanza di cinque ml dal confine, non trova ingresso nella fattispecie, in quanto la sopraelevazione in aderenza, laddove si tratti di demolizione e ricostruzione di un edificio preesistente già costruito in aderenza, non è nuova costruzione. La ricorrente rileva evidenza come l'art. 15 delle norme di attuazione approvate dal Comune di Pavia, prevedendo il distacco di cinque m dal confine, non consentono la costruzione in aderenza, eccetto nel caso di convenzione con il confinante, che nel caso in esame non esisteva.

Il quarto motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 873 e 877 c.c. nella parte in cui la Corte d'appello di Milano ha qualificato in aderenza il fabbricato della Sircas s.r.l. nonostante il distacco tra le costruzioni esistente al secondo piano dell'edificio, ove si era creata un'intercapedine, ritenuta dai giudici di secondo grado necessitata dalla costruzione preveniente, e perciò "imputabile... a Immobiliare

Venezia" per la presenza della gronda e del pluviale sporgenti verso la proprietà Sircas.

5. Tutti i motivi di ricorso sono fondati, per le ragioni di seguito sinteticamente illustrate.

5.1. In accoglimento del primo motivo, deve affermarsi che, ove il giudice accerti l'avvenuta realizzazione di una costruzione in violazione delle distanze ex art. 873 c.c. (come la Corte d'appello ha fatto a proposito del balcone posto al secondo piano dell'edificio Sircas a pagina 7 della sentenza impugnata), deve ordinarne la riduzione in pristino con demolizione delle parti che superano tali limiti (arg. da Cass. Sez. 2, 28/11/2018, n. 30761), e non può, viceversa, soltanto disporre, come avvenuto nel caso in esame, l'esecuzione di accorgimenti idonei ad impedire l'esercizio della veduta sul fondo altrui, consistenti in opere che rendano impossibile il "prospicere" e l'"inspicere in alienum". L'azione in tema di distanze tra costruzioni è chiaramente volta ad evitare il formarsi di intercapedini tra fabbricati, potenzialmente dannose per gli interessi generali all'igiene, al decoro ed alla sicurezza degli abitanti, mentre diversa è l'azione concernente l'apertura di vedute sul fondo del vicino, la quale tutela gli interessi esclusivamente privati del proprietario del bene dall'indiscrezione del vicino, impedendo a quest'ultimo di affacciarsi e di guardare nella proprietà del primo (arg da Cass. Sez. 2, 18/04/2001, n. 5698).

5.2. E' fondato il secondo motivo, perché la Corte d'appello ha ommesso di pronunciare sulla espressa autonoma domanda di risarcimento dei danni lamentati dall'attrice in conseguenza della costruzione realizzata in violazione delle distanze prescritte dall'art. 873 c.c., domanda reiterata in sede di gravame.

5.3. E' fondato il terzo motivo di ricorso.

In presenza di prescrizioni sulle distanze legali contenute nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale comunale, aventi natura integrativa dei precetti di cui all'art. 873 c.c., quali quelle allegare nel giudizio in esame (e di cui il giudice è comunque obbligato ad avere diretta conoscenza, giusta il principio "iura novit curia"), nel senso che si debba costruire a "*distanza da confini privati: m. 5*", oppure in "*aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante*" (assenso che quindi preclude anche le costruzioni in aderenza senza il preventivo consenso dei proprietari dei fondi contigui), la realizzazione di un fabbricato alto, come nella specie, oltre dieci metri più del preesistente demolito, deve essere considerata "nuova costruzione", e può essere di conseguenza eseguita solo con il rispetto della vigente normativa sulle distanze legali dalle costruzioni o dal fondo confinante. Un'opera di modifica che si traduce non soltanto nella realizzazione "ex novo" di un fabbricato, ma anche in un aumento della volumetria e della superficie di ingombro rispetto all'edificio preesistente non può qualificarsi come risanamento conservativo o ricostruzione dei volumi edificabili preesistenti, i quali hanno solo lo scopo di conservarne i precedenti valori (tra le più recenti, Cass. Sez. 2, 15/12/2020, n. 28612; Cass. Sez. 2, 05/03/2018, n. 5049).

5.4. E' infine fondato il quarto motivo di ricorso.

La costruzione in aderenza alla fabbrica altrui (la cui nozione è contenuta nell'art. 877 c.c.) postula l'assenza di qualsiasi intercapedine rispetto al preesistente muro del vicino e la piena autonomia (statica e funzionale) nei riguardi dello stesso e, quindi, è consentita, salvo l'obbligo di pagamento nascente dall'eventuale occupazione di suolo altrui, anche quando tale

muro presenti irregolarità (rientranze, sporgenze, riseghe e simili) nel suo ulteriore sviluppo in altezza, purché l'intercapedine possa ugualmente colmarsi mediante opportuni accorgimenti tecnici a cura del costruttore prevenuto, al di fuori dei cui obblighi resta, invece, qualsiasi opera intesa ad eliminare dette irregolarità, che fa carico al preveniente (Cass. Sez. 2, 25/05/1984, n. 3229). La circostanza, acclarata dalla Corte di Milano, che la gronda e la pluviale dell'edificio di proprietà della Immobiliare Venezia s.r.l. sporgessero di circa cinquanta centimetri oltre la linea di confine con la proprietà Sircas s.r.l. avrebbero consentito a quest'ultima di chiederne la rimozione, dovendo essa altrimenti costruire in aderenza, ove consentito, anche alle parti sporgenti rispetto al confine, senza creare comunque intercapedini.

9. Vanno dunque accolti tutti e quattro i motivi del ricorso della Immobiliare Venezia s.r.l., con rinvio della causa alla Corte d'appello di Milano in diversa composizione, la quale procederà a nuovo complessivo esame della causa uniformandosi agli enunciati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Cagliari in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione