



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI ROMA

SEZ. VIII CIVILE

così composta:

dott. Nicola Pannullo

Presidente

dott. Gisella Dedato

Consigliere

dott. Edoardo Mancini

Giudice Ausiliario rel.

riunita in camera di consiglio ha emesso la seguente

Sentenza

nella causa civile di II° grado iscritta al n.4416 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2015, posta in deliberazione all'udienza collegiale del 14-7-2022 e vertente

tra

██████████ (c.f. ██████████) e ██████████ (c.f. ██████████)
██████████, elett.te dom.ti in Roma, via ██████████ n.██████████ presso lo studio dell' avv. ██████████ e
██████████ che li rappresentano e difendono, in virtù di procura in atti

Appellanti

e



CURATELA DEL FALLIMENTO [REDACTED] LG s.r.l. (p.i. [REDACTED]) in persona del
Curatore, elett. te dom. ta in Roma, via [REDACTED] n. [REDACTED] presso lo studio dell' avv. [REDACTED]
che la rappresenta e difende in virtù di procura in atti

Appellata

e

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) [REDACTED] (c.f. [REDACTED]),
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) e
[REDACTED] (c.f. [REDACTED]) elett. te dom. ti in Mentana (Roma), via [REDACTED]
[REDACTED] n. [REDACTED] presso lo studio dell' avv. [REDACTED] che li rappresenta e difende in virtù di
procura in atti

Appellati

e

[REDACTED] s.p.a. (c.f. [REDACTED]) in persona del legale rappresentante p.t., elett. te dom. ta in
Roma, viale [REDACTED] n. [REDACTED] presso lo studio degli avv. ti [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED] che la rappresenta e difende in virtù di procura in atti

Appellata

e

[REDACTED]

Appellato contumace

Oggetto: appello avverso la sentenza n.377/15 emessa dal Tribunale di Tivoli

Conclusioni per gli appellanti: come in atti

Conclusioni per gli appellati costituiti: come in atti



Svolgimento del processo

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] e [REDACTED] convenivano in giudizio, innanzi al Tribunale di Tivoli, la [REDACTED] s.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] per sentir accertare che la costruzione di proprietà dei convenuti, sita in Fonte Nuova (Roma), via [REDACTED] era stata realizzata dalla [REDACTED] s.r.l. e da [REDACTED] in violazione delle norme sulle distanze legali.

Chiedevano la riduzione in pristino ed il risarcimento dei danni.

Esponavano che

-sono comproprietari, in virtù di atto di acquisto del 29-11-1975, di un edificio ad uso abitazione e di un terreno circostante siti in Fonte Nuova, via [REDACTED] n. [REDACTED] nonché di un immobile ad uso garage (foglio [REDACTED] part.IIIa [REDACTED] sub 501 e 502) - realizzati con concessione edilizia in sanatoria n.117 del 17-11-1987;

-su un' area confinante estesa mq.2529, distinta in catasto al foglio [REDACTED] lotti nn. [REDACTED] (già part.IIIe nn. [REDACTED]) nell'anno 2009 veniva realizzato, in virtù di permesso a costruire del 30-7-2008 e successiva variante, un fabbricato composto da diverse unità abitative di proprietà dei convenuti;

-detto edificio risultava posto ad una distanza inferiore rispetto a quella legale (art.9 del D.M. n.1444/68) in dispregio delle previsioni contenute nel regolamento edilizio;

-le violazioni riguardavano, altresì, la realizzazione di volumetrie non consentite con altezze del fabbricato superiori rispetto al limite di metri dieci ed omissioni di calcolo relative alle superfici da destinare a parcheggi e verde.

Resisteva la [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] chiedevano la chiamata in causa della [REDACTED] s.p.a. per essere manlevati da qualsiasi responsabilità e formulavano domanda riconvenzionale, nei confronti degli attori, per violazione delle prescrizioni di cui all'art. 873 c.c..



Si costituivano [REDACTED]
[REDACTED] i quali eccepivano il difetto di legittimazione passiva poiché le unità abitative di loro proprietà erano ubicate sul lato posteriore del fabbricato rispetto alla linea di confine e spiegavano riconvenzionale nei confronti degli attori volta ad ottenere il risarcimento dei danni.

Resistevano la [REDACTED] s.p.a. che eccepiva l'inoperabilità della clausola contenuta nel contratto di assicurazione stipulato con la [REDACTED] s.r.l..

La causa, istruita con l'espletamento di una consulenza tecnica d'ufficio, veniva definita con sentenza n.377/15; il Tribunale di Tivoli a) rigettava la domanda attorea b) rigettava quelle riconvenzionali c) dichiarava compensate tra le parti le spese processuali d) poneva quelle di consulenza tecnica a carico degli attori.

Osservava il Tribunale che

-come accertato dall'ausiliario, le disposizioni di cui allo strumento urbanistico vigente nel Comune di Fonte Nuova prevedono, riguardo alle zone ove ricadono i fabbricati, il rispetto in altezza di dieci metri, una distanza dai confini pari ad un mezzo dell'altezza ed "un distacco dal fabbricato pari all'altezza del più alto";

-l'edificio realizzato dalla [REDACTED] s.r.l. rispettava tali prescrizioni, atteso che il distacco dal confine risultava superiore a mt. 5,00 mentre per quanto riguardava il mancato rispetto della distanza di ml.10 tra fabbricati le costituzioni non erano antistanti;

-relativamente alla distanza dall'autorimessa degli attori, tale manufatto, tenuto conto delle disposizioni previste dal P.R.G. che consentiva quale massima altezza fuori terra ml.0,78, doveva considerarsi interrato;

-il fabbricato dei convenuti, edificato successivamente a quello degli attori, non violava alcuna disposizione normativa atteso che veniva rispettata la distanza dal confine e, riguardo a quella tra fabbricati, il riferimento a pareti fronteggianti non era ravvisabile nel caso di specie.

Avverso tale decisione proponevano gravame, innanzi a questa Corte, [REDACTED] e [REDACTED] chiedendone la riforma.



Resistevano [REDACTED]
nonché la [REDACTED] s.p.a. (già [REDACTED] s.p.a.).

Restava contumace [REDACTED]

A seguito del Fallimento della [REDACTED] s.r.l. la causa veniva dichiarata interrotta e successivamente riassunta, a cura degli appellanti, nei confronti della Curatela che, con comparsa del 9-9-2016, chiedeva il rigetto del gravame.

La causa all'udienza del 7-7-2022, sulle conclusioni in atti, assegnati i termini di cui all'art. 190 c.p.c., veniva posta in deliberazione.

Motivi della decisione

Con il primo motivo di gravame gli appellanti lamentano una erronea ricostruzione, da parte del giudice di primo grado, dei fatti in relazione alla verifica della effettiva distanza tra il loro fabbricato e quello edificato dalla [REDACTED] s.r.l. e da [REDACTED]

Deducano che *"il prolungamento in linea retta della parete del fabbricato dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] a dipartire dal suo angolo va ad intersecare il perimetro dell'opposta costruzione dei convenuti esattamente a mt.7,72 di distanza e, dunque, in misura inferiore del limite di mt.10 stabilito ex lege e dal PRG."*

Adducono che il c.t.u. si era limitato a calcolare la distanza tra pareti antistanti esclusivamente in base ad un criterio di ortogonalità o perpendicolarità, disapplicando i principi sanciti dal giudice di legittimità.

Con il secondo motivo di gravame contestano la natura interrata del locale autorimessa e rilevano che l'ausiliario, nell'effettuare le misurazioni, non aveva tenuto conto che il vano, *ab origine* interrato, emergeva dal suolo per effetto dello sbancamento del terreno effettuato ad opera della [REDACTED] s.r.l. e di [REDACTED]

Precisano che le operazioni di sbancamento avevano preceduto l'edificazione per cui l'autorimessa non poteva ritenersi interrata al momento dell'inizio dei lavori.



Con gli ulteriori motivi di impugnazione gli appellanti, lamentando la violazione e falsa applicazione dell'art. 9 D.M. 1444/1968, deducono che tale normativa doveva essere osservata indipendentemente "dall'andamento fronteggiante (o parallelo) delle pareti e che, come affermato dalla giurisprudenza, l'art. 9 D.M. 1444/1968 - il quale impone la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti -, per il carattere di assolutezza e inderogabilità della norma, in relazione alla natura degli interessi generali perseguiti, si riferisce a tutte le pareti finestrate e non soltanto a quella principale, prescindendo dal fatto che esse siano o meno in posizione parallela".

Evidenziano che, in virtù delle norme contenute nello strumento urbanistico, per ogni nuova costruzione il distacco va computato in misura pari all'altezza dell'erigendo fabbricato secondo il rapporto 1:1 e che *"il distacco doveva essere misurato da qualunque punto del perimetro del fabbricato e, dunque, secondo tutte le linee possibili tracciabili dal perimetro di un edificio al perimetro dell'altro"*.

Assumono la parziale nullità della sentenza per omessa pronuncia in ordine all'accertamento della violazione delle norme urbanistiche ed alla richiesta di disapplicazione dei permessi a costruire rilasciati dall'ente territoriale.

Adducono che era stato eccepito, in particolare, l'eccesso di volumetria e di altezza media del fabbricato, l'omesso calcolo delle superfici da destinare a parcheggio privato e/o verde d'uso pubblico ed invocato il ristoro di tutti i danni patiti in conseguenza dell'edificazione assentita da autorizzazioni amministrative viziate.

Chiedono il rinnovo della consulenza tecnica, attesa la completa erroneità delle conclusioni cui era giunto l'ausiliario.

I motivi risultano privi di fondamento.

Osserva la Corte che

-l'ausiliario, il cui *modus operandi* appare immune da vizi logico-formali e si presta ad un positivo apprezzamento valutativo, accertava che le norme tecnico-attuarie del P.R.G. del Comune di



Fonte Nuova, in riferimento all'area ove insistono i fabbricati, prevedono il rispetto di una altezza massima degli edifici pari a mt.10, di una distanza dai confini pari alla metà dell'altezza (e dunque cinque metri) ed un distacco dal fabbricato pari all'altezza del più alto (ovvero dieci metri);

-il D.M.1444/68 art.9 prescrive la distanza minima di ml.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

-come insegna la giurisprudenza di legittimità, le disposizioni di cui alla succitata normativa, riguardo alla densità, all' altezza ed alla distanza tra i fabbricati, prevalgono sulle eventuali previsioni contrastanti contenute nei regolamenti locali;

-circa le modalità di misurazione delle distanze la Corte di Cassazione, con sentenza n.7285/2005, escludeva dovesse procedersi a "misurazioni radiali", ritenendo che l'accertamento delle distanze doveva eseguirsi con misurazioni lineari in linea perpendicolare o ortogonale;

-l'arch. [REDACTED] nell'accertamento peritale in atti, a seguito dei rilievi effettuati secondo le modalità sopra indicate e tenuto conto che il regolamento edilizio non prevedeva il rispetto di distanze dal confine, accertava che l'edificio realizzato dalla [REDACTED] s.r.l. non violava né le disposizioni codicistiche in materia di distanze né quelle integrative di cui allo strumento urbanistico (Piano Regolatore Generale del Comune di Fonte Nuova) né la disciplina prevista dal D.M.1444/1968;

-a tali conclusioni era giunto in quanto il distacco dal confine era risultato superiore a mt.5 ed il fabbricato realizzato dalla [REDACTED] s.r.l. non poteva considerarsi antistante rispetto a quello di parte attrice, *"atteso che nessuna retta ortogonale interferisce né lo incontra, anche considerato che le proiezioni del manufatto [REDACTED] da valutare sono quelle che ortogonalmente si proiettano della linea di tal fabbricato, coincidente con il confine"*;

-riguardo all'autorimessa l'ausiliario evidenziava che l'altezza fuori terra, contenuta nel massimo in ml.0,78, rientrava nel limite di cui all'art.7 comma d) del P.R.G., e, pertanto, dovendosi il manufatto considerare interrato la sua esistenza non assumeva alcun rilievo ai fini dell'accertamento del rispetto delle distanze legali;



-a tale riguardo alcun pregio assume la circostanza secondo cui l'autorimessa era *ab origine* interrata, emersa dal suolo per effetto dello sbancamento del terreno effettuato ad opera della [REDACTED] s.r.l. e di [REDACTED]

In riferimento alla richiesta di risarcimento danni per lite temeraria invocata dagli appellati-acquirenti delle unità immobiliari facenti parte dello stabile, devono ritenersi insussistenti i presupposti di cui all'art. 96 c.p.c..

Dalle considerazioni sopra esposte deriva la reiezione dell'appello.

Le spese processuali del presente grado seguono il principio della soccombenza e si liquidano, in favore di ciascuno degli appellati costituiti, come da dispositivo, sulla base dei parametri forensi vigenti (D.M. 147/2022).

Gli appellanti sono tenuti al pagamento delle spese di giudizio anche nei confronti della [REDACTED] s.p.a. società chiamata in causa dalla [REDACTED] s.r.l., in virtù del principio secondo cui le spese processuali sostenute dal terzo chiamato in causa dal convenuto devono essere rimborsate dall'attore nel caso in cui la chiamata in causa era necessaria in relazione alla pretesa attorea, risultata poi infondata (Cass. Ord. n. 6292/19).

Trattandosi di causa iscritta a ruolo successivamente al 31-1-2013, occorre dare atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater del DPR n. 115/2002, come introdotto dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2012, per il versamento, da parte degli appellanti, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

p.q.m.

La Corte,

definitivamente pronunciando, sull'appello come in atti proposto da [REDACTED] e [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] s.p.a., in persona del legale rappresentante p.t., [REDACTED] nonché della Curatela del Fallimento [REDACTED] s.r.l., in persona del Curatore, avverso la sentenza 377/15 emessa dal Tribunale di Tivoli così provvede:



a) rigetta l'appello;

b) condanna gli appellanti al pagamento, in favore di ciascuno degli appellati costituiti (1. Curatela del Fallimento [REDACTED] s.r.l. 2. [REDACTED] [REDACTED] 3. [REDACTED] s.p.a.) delle spese processuali del presente grado che si liquidano in €.100,00 per esborsi ed €. 5.000,00 per compensi professionali oltre accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater del DPR n. 115/2002, come introdotto dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2012, per il versamento, da parte degli appellanti, dell'ulteriore importo indicato nella citata disposizione a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma, il 15-12-2022.

Il Giudice Ausiliario est.

dott. Edoardo Mancini

Il Presidente

dott. Nicola Pannullo

