



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Lorenzo ORILIA - Presidente  
Patrizia PAPA - Consigliere  
Chiara BESSO MARCHEIS - Consigliere  
Cesare TRAPUZZANO - Rel. Consigliere  
Remo CAPONI - Consigliere

**R.G.N. 21184/18**

**C.C. 9/05/2023**

Proprietà –  
Distanze dal  
confine –  
Sopraelevazione  
immobile in  
aderenza

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 21184/2018) proposto da:

(omissis) S.r.l. (P.IVA: (omissis) già (omissis) di (omissis)

in persona dei suoi legali

rappresentanti *pro – tempore*, rappresentata e difesa, giusta  
procura in calce al ricorso, dall'Avv (omissis)

;

**- ricorrente -**

**contro**

(omissis) (omissis) (omissis) ) (omissis)

(omissis) (omissis), elettivamente domiciliati in

(omissis)

giusta procura in calce al controricorso;

**- controricorrenti -**

**e**



(omissis) (omissis) .p.A., già (omissis)  
in persona del suo  
legale rappresentante *pro – tempore*, (omissis)

;

**- intimati -**

*avverso* la sentenza della Corte d'appello di Torino n. 185/2018, pubblicata il 25 gennaio 2018;

*udita* la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 9 maggio 2023 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

*lette* le memorie illustrative depositate nell'interesse delle parti, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.

### **FATTI DI CAUSA**

1.- Con atto di citazione del 22 ottobre 2008 (omissis)  
(omissis) e (omissis) (omissis) convenivano, davanti al Tribunale di Vercelli, la (omissis) (omissis) di (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) & C. S.n.c., al fine di ottenere la condanna della convenuta alla riduzione in pristino dei luoghi e al risarcimento dei danni subiti, patrimoniali e non patrimoniali.

Al riguardo, gli attori esponevano: che erano proprietari di un immobile costruito in aderenza all'immobile di proprietà della convenuta; che, a seguito dei lavori svolti dalla convenuta sull'immobile di sua proprietà, il loro edificio aveva subito dei danni, quali la comparsa di crepe nei muri e il distacco dell'intonaco; che, per effetto dei lavori, l'immobile (omissis)



sconfinava nella proprietà di parte attrice; che la (omissis) aveva innalzato l'altezza dell'immobile di sua proprietà.

Si costituiva in giudizio la (omissis) (omissis) di (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) C. S.n.c., la quale contestava le pretese attoree, negando lo sconfinamento e/o la violazione del diritto di proprietà degli istanti e lamentando la mancanza di prova in merito ai danni asseritamente patiti.

Chiedeva, quindi, di essere autorizzata a chiamare in causa la

(omissis) A. nonché (omissis)

rispettivamente strutturista e direttore dei lavori, per essere da questi manlevata.

All'esito della chiamata in causa, si costituivano anche i terzi chiamati, i quali si opponevano alla condanna in manleva, negando l'esistenza dei relativi presupposti.

A sua volta (omissis) (omissis) chiamava in causa la propria compagnia (omissis)

Nel corso del giudizio era espletata consulenza tecnica d'ufficio, con la disposizione di un supplemento d'indagine.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 588/2015, depositata il 28 settembre 2015, notificata il 31 maggio 2016, condannava la (omissis) (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) in solido, al risarcimento dei danni subiti dalla proprietà degli attori, nella misura di euro 11.814,03, oltre interessi legali e altri accessori; condannava, inoltre, la (omissis) a garantire e manlevare la (omissis) el danno cagionato a parte attrice nei limiti di 1/3; ancora, condannava la (omissis) a manlevare (omissis) (omissis) nei limiti di 1/3. Rigettava, invece, la domanda di riduzione in pristino proposta dagli attori.



In ordine a tale ultimo profilo, il Giudice di primo grado muoveva dalla premessa secondo cui gli immobili oggetto di causa erano costruiti in aderenza.

All'esito, rilevava che l'immobile di nuova costruzione (omissis) era più alto di quello precedente.

Nondimeno, dichiarava la legittimità della sopraelevazione, poiché lo strumento urbanistico vigente all'epoca dei lavori effettuati prevedeva, per le aree VN (vecchi nuclei), la possibilità di effettuare opere di ristrutturazione edilizia e, con particolare riferimento alle distanze dei fabbricati dai confini, faceva espresso riferimento alle norme del vigente codice civile.

Sicché, prevedendo il codice civile la possibilità di costruire in aderenza, il Tribunale escludeva la violazione delle norme in materia di distanze, atteso che la convenuta aveva il diritto di sopraelevazione del proprio immobile sulla verticale della costruzione preesistente.

2.- Con atto di citazione notificato il 24 giugno 2016, proponevano appello (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) i quali contestavano: l'omessa pronuncia del Giudice di prime cure in ordine alla domanda di parte appellante, volta all'accertamento della responsabilità della convenuta e alla condanna della medesima alla riduzione in pristino dei luoghi, alla luce delle risultanze del supplemento di consulenza tecnica d'ufficio, da cui era emersa la sussistenza di danni strutturali, l'innalzamento degli immobili in violazione della normativa in tema di distanze nonché lo sconfinamento del tetto; l'applicabilità delle distanze dal confine prescritte dall'art. 21 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di (omissis) anziché dello strumento



urbanistico del 2005; la risarcibilità del danno conseguente alla violazione delle distanze; l'esigua quantificazione del danno risarcito, con specifico riguardo alla voce del danno non patrimoniale.

Si costituivano nel giudizio di impugnazione la (omissis) (omissis) di (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) & C. S.n.c., (omissis) (omissis) e la (omissis) (omissis) .p.A., i quali chiedevano che l'appello fosse disatteso. Rimaneva, invece, contumace (omissis) (omissis)

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Torino, con la sentenza di cui in epigrafe, accoglieva, per quanto di ragione, l'appello proposto e, per l'effetto, condannava la (omissis) all'arretramento delle opere dalla stessa edificate sino alla distanza di ml. 3,00 dal confine con la proprietà degli appellanti e condannava altresì la (omissis) al pagamento dell'ulteriore somma di euro 3.000,00, liquidata equitativamente, a titolo di risarcimento danni per la violazione delle norme sulle distanze legali, in favore degli appellanti.

A sostegno dell'adottata pronuncia il Giudice d'appello rilevava, per quanto interessa in questa sede: a) che, in esito all'accertato innalzamento dell'edificio abbattuto e ricostruito *ex novo* con sopraelevazione (relativamente al sottotetto e al tetto), con una notevole differenza in altezza – rilevabile dal confronto visivo con lo stato del muro di confine dell'immobile adiacente – e con il conseguente aumento di volumetria, doveva trovare applicazione lo strumento urbanistico vigente al tempo in cui i lavori erano stati eseguiti, il quale non prevedeva alcun valore massimo di altezza del fronte di costruzione, sicché avrebbe dovuto farsi riferimento alle norme del codice civile e



segnatamente all'art. 873 c.c., secondo cui le costruzioni su fondi finitimi, se non unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di ml. 3,00; b) che nella fattispecie la sopraelevazione attuata aveva implicato che l'angolo nord-est del tetto (omissis) sovrastasse una parte del tetto (omissis) cosa che non era prima dell'esecuzione dei lavori, per una lunghezza corrispondente a otto tegole, come da rappresentazioni fotografiche allegate, con la conseguente violazione delle norme sulle distanze legali; c) che, per effetto del superamento della linea di colmo del tetto (omissis) in conseguenza dei lavori di sopraelevazione realizzati sul fabbricato (omissis) a nuova costruzione eseguita non poteva essere considerata in alcun modo "unita o aderente" alla proprietà limitrofa e, in ordine ad essa, doveva applicarsi la distanza codicistica di ml. 3,00 dal confine.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a due motivi, la (omissis) S.r.l., già (omissis) di (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) & C. S.n.c. Hanno resistito con controricorso (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis) Sono rimasti intimati la (omissis) (omissis) S.p.A., (omissis) (omissis) e (omissis) (omissis)

4.- Le parti hanno depositato memorie illustrative.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1.- Con il primo, articolato, motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., l'omesso esame e/o il travisamento di fatti decisivi e la conseguente violazione e/o falsa applicazione dell'art. 873 c.c., per avere la Corte di merito: 1a) tralasciato di esaminare il fatto storico e



giuridicamente accertato della comunione del muro di confine tra i due edifici; 1b) individuato la nuova costruzione, risultante dalle opere edilizie, nell'intero edificio (omissis) non già nella sola parte eccedente l'altezza originaria, ossia limitatamente alla sopraelevazione.

Ad avviso dell'istante, dalla circostanza relativa alla comproprietà – sino alla quota in cui gli stessi avevano pari altezza – del muro sul confine tra i due edifici, cui si riferivano le doglianze (omissis) sarebbe dipeso l'accertamento, sempre in fatto, dell'inevitabile aderenza, se non addirittura dell'unione, tra i due edifici, sia prima sia dopo le opere edilizie di causa, con la conseguente legittimità della sopraelevazione ai sensi dell'art. 885 c.c., in assenza di limiti imposti da norme edilizie integrative, e della configurazione della lamentata sopraelevazione dell'edificio come unica opera nuova rispetto allo *status quo ante* (e non già dell'intero edificio).

Obietta, ancora, l'istante che non si sarebbe trattato dell'abbattimento con ricostruzione *ex novo* di tutto l'edificio, ma della sola demolizione delle solette interpiano e del rifacimento del tetto, con particolare riguardo alla parte prospiciente la via (omissis) sicché il disposto abbattimento e rifacimento integrale dell'edificio (omissis) i sarebbero posti in evidente contrasto con i fatti risultanti dagli atti e dalle perizie di causa e non avrebbero avuto giustificazione alcuna.

All'uopo – aggiunge la ricorrente – sarebbe stato consentito a (omissis) proseguire la costruzione in aderenza sopra la verticale della costruzione esistente, e ciò in assenza di alcuna normativa tecnica applicabile *ratione temporis* che prevedesse limiti diversi



o ulteriori rispetto a quelli civilistici quanto ad altezza massima e distanze dagli edifici.

1.1.- Il motivo è fondato nei termini che seguono.

1.2.- Il Giudice del gravame ha accertato che gli immobili di proprietà delle parti sono stati costruiti in aderenza sul confine (vedi il riferimento allo stato del "muro adiacente sul confine"). L'inquadramento sistematico, peraltro, non sarebbe mutato ove si fosse accertato che le due costruzioni confinanti avessero avuto un muro divisorio comune.

Ha altresì verificato che, in conseguenza dell'intervento contestato, che ha comportato la sopraelevazione dell'immobile (omissis) rispetto all'altezza pregressa, almeno con riferimento ad uno specifico tratto (quello relativo al lato nord-est, dove il superamento dell'altezza del fabbricato (omissis) avvenuto nei limiti della parte rappresentata dalle otto tegole illustrate nella fotografia facente parte integrante della sentenza impugnata), l'immobile (omissis) che all'origine aveva un'altezza inferiore rispetto all'adiacente immobile A (omissis) ha assunto una diversa sagoma, con il relativo aumento della volumetria, divenendo così - almeno nel tratto indicato - di altezza maggiore rispetto all'immobile (omissis).

In ultimo, la Corte territoriale ha appurato che, all'epoca della realizzazione di tali lavori, lo strumento urbanistico vigente non prescriveva alcuna distanza inderogabile dal confine, ma rinviava alle prescrizioni civilistiche e, in particolare, alla previsione dell'art. 873 c.c., secondo cui le costruzioni devono essere tenute a distanza non minore di ml. 3,00, salvo che non siano unite o aderenti.





1.3.- Ne discende che la violazione delle prescrizioni sulle distanze deve essere rivalutata.

E ciò perché, in tema di distanze nelle costruzioni, quando due fabbricati sono in aderenza, il proprietario di uno di essi non può dolersi della costruzione da parte del proprietario dell'altro di un muro sul confine, al di sopra del fabbricato, tenuto conto che il rispetto della distanza di cui all'art. 873 c.c. trova applicazione soltanto con riguardo a costruzioni su fondi finitimi non aderenti, essendo, pertanto, in tali casi legittima la sopraelevazione effettuata in aderenza sopra la verticale della costruzione preesistente (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 38033 del 02/12/2021; Sez. 2, Sentenza n. 10467 del 03/06/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 11320 del 10/05/2018; Sez. 2, Sentenza n. 12956 del 09/06/2014; Sez. 2, Sentenza n. 7183 del 10/05/2012; Sez. 2, Sentenza n. 1673 del 16/02/1995; Sez. 2, Sentenza n. 9726 del 27/09/1993; Sez. 2, Sentenza n. 8849 del 27/08/1990).

Infatti, l'art. 877 c.c. consente la costruzione in aderenza, senza oneri o formalità, anche in caso di sopraelevazione di costruzione preesistente.

Solo quando, all'epoca della sopraelevazione, subentri uno strumento urbanistico che prescriva inderogabilmente una determinata distanza dal confine, senza prevedere la facoltà di costruzione in aderenza, opera il principio secondo cui, in tema di rispetto delle distanze legali tra costruzioni, la sopraelevazione di un edificio preesistente, determinando un incremento della volumetria del fabbricato, è qualificabile come nuova costruzione. Con la conseguenza che in tale evenienza si applica la normativa vigente al momento della modifica e non opera il criterio della



prevenzione se riferito alle costruzioni originarie, in quanto sostituito dal principio della priorità temporale correlata al momento della sopraelevazione (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 14705 del 29/05/2019; Sez. 2, Sentenza n. 9646 del 11/05/2016; Sez. 2, Sentenza n. 74 del 03/01/2011; Sez. 2, Sentenza n. 15527 del 11/06/2008; Sez. 2, Sentenza n. 400 del 12/01/2005; Sez. 2, Sentenza n. 200 del 08/01/2001; Sez. 2, Sentenza n. 3737 del 20/04/1994).

A tale facoltà può altresì derogarsi nel caso in cui la sopraelevazione da edificare in aderenza non goda di piena autonomia sotto l'aspetto statico (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17388 del 30/08/2004; Sez. 2, Sentenza n. 12419 del 15/12/1993; Sez. 2, Sentenza n. 4549 del 11/08/1982).

La sopraelevazione in aderenza trova ostacolo, inoltre, nel caso in cui il vicino abbia acquisito il diritto di esercitare delle vedute dal muro posto sul confine, poiché, a mente dell'art. 907, terzo comma, c.c., se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia, norma, questa, applicabile, senza alcuna distinzione, alle costruzioni in appoggio come a quelle in aderenza (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 36122 del 23/11/2021; Sez. 2, Sentenza n. 7545 del 20/04/2004; Sez. 2, Sentenza n. 12430 del 12/10/2001; Sez. 2, Sentenza n. 4976 del 18/04/2000; Sez. 2, Sentenza n. 1832 del 18/02/2000).

Tutte ipotesi che non attengono al caso di specie, secondo la ricostruzione dei fatti resa dalla Corte distrettuale.

Ne discende che, ove non ricorrano le indicate preclusioni, la sopraelevazione in aderenza è legittima anche allorché, per



effetto della sua realizzazione, sia superata l'altezza della fabbrica limitrofa, purché, limitatamente al tratto in esubero rispetto alla linea di colmo dell'edificio preesistente, la nuova costruzione non sconfini nella proprietà altrui, appoggiandosi alla fabbrica sovrastata, ipotesi, questa, in cui la riduzione in pristino dovrà essere circoscritta alla quota in eccedenza, riportando l'opera nei limiti della semplice aderenza ed entro i propri confini (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 1104 del 16/01/2023; Sez. 2, Sentenza n. 1734 del 06/05/1977).

Pertanto, l'ordine di demolizione in concreto adottato risulta ingiustificato in punto di diritto e deve ritenersi frutto di *error in iudicando, sub specie* di vizio di sussunzione della fattispecie concreta, così come allo stato accertata, nella fattispecie legale quale definita dal combinato disposto degli artt. 873 e 877 c.c.

2.- Con il secondo motivo la ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione dell'art. 112 c.p.c. sotto il profilo dell'integrazione del vizio di extra-petizione, per avere la Corte territoriale disposto l'arretramento dell'intero edificio (omissis) enché gli stessi attori avessero invocato l'arretramento della sola sopraelevazione, indicata quale nuova costruzione rispetto a quella preesistente.

Sicché la contestazione degli attori sarebbe stata incentrata sulla violazione recata dalla sola specifica porzione di fabbricato illegittimamente sopraelevata.

2.1.- Il mezzo di critica è assorbito dall'accoglimento della prima doglianza, con la quale è stato rimesso al Giudice del rinvio di rivalutare se l'opera realizzata in aderenza sia illegittima alla



luce del cristallizzato quadro normativo, come letto secondo il formante giurisprudenziale evocato.

3.- In conclusione, il primo motivo del ricorso deve essere accolto, nei sensi di cui in motivazione, mentre il restante motivo è assorbito.

La sentenza impugnata va, dunque, cassata in relazione al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi agli enunciati principi di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, ai fini di verificare la facoltà di sopraelevazione in aderenza, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

### **P. Q. M.**

La Corte Suprema di Cassazione

accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il primo motivo del ricorso, dichiara assorbito il rimanente motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Torino, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 9 maggio 2023.

Il Presidente

*Lorenzo Orilia*

