



20357-17

REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

II. SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto: Violazione  
distanze costruzioni  
dal confine

- Bruno Bianchini · Presidente -
- Giuseppe Grasso · Consigliere ~~rel.~~ -
- Raffaele Sabato · Consigliere -
- Antonio Scarpa · Consigliere -
- Andrea Penta · Consigliere rel.

Oggetto

R.G.N. 27933/2013

Cron. 20357  
P/U/ 27/6/2017  
REP e1

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al 27933/2013 R.G. proposto da

(omissis) (C.F.: (omissis) ), rappresentata e difesa,  
 come da mandato in calce al ricorso, dagli Avv.ti (omissis) del  
 foro di Milano (C.F.: (omissis) ) e (omissis) del  
 foro di Roma (C.F.: (omissis) ), con domicilio eletto in  
 (omissis) , presso lo studio del secondo;

- *ricorrente* -

contro

(omissis) (C.F.: (omissis) ) e (omissis) (C.F.:  
 (omissis) ), rappresentati e difesi dall'Avv. (omissis)  
 (omissis) del foro di Chiavari (C.F.: (omissis) ), con  
 domicilio eletto in Roma, presso la Cancelleria della Suprema  
 Corte;

1894/17

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 1242/2013 della Corte d'appello di Genova depositata il 06/11/2013 e non notificata.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 27/06/2017 dal Consigliere Andrea Penta;

2 uditi gli Avv. (omissis) , per delega dell'avv. (omissis), per la ricorrente, e (omissis) per i resistenti;

1 udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale Sergio Del Core, che ha concluso chiedendo, in via principale, accogliersi il primo motivo e dichiararsi assorbiti i motivi 2, 3 e 5 ed inammissibile il motivo n. 4; in via subordinata, il rigetto del ricorso.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato in data 23.12.1999, (omissis) e (omissis) esponevano di essere proprietarie dell'immobile ubicato in Comune di (omissis) , con antistanti terreni; che tali beni confinavano ad est con la proprietà di (omissis) , sita alla Via (omissis); che intorno al 1995 (omissis) aveva costruito sul confine della proprietà delle attrici dei nuovi volumi per collocarvi la caldaia del riscaldamento, nonché una canna fumaria esterna, così violando le distanze legali dai confini e provocando immissioni di fumi ed odori molesti nella proprietà delle attrici; che ciò era stato rappresentato al Comune di (omissis) ed alla ASL competente ed il Sindaco di quel Comune aveva ingiunto la rimessione in pristino dello stato dei luoghi con ordinanza del 28/7/1997 e la ASL aveva redatto un rapporto in data 20/10/1997 nel quale dava atto dell'esistenza di effluvi odorosi da gas combustibili.

Tanto premesso, (omissis) e (omissis) convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale della Spezia (omissis) , affinché fosse condannata a rimettere in pristino lo stato dei luoghi, a cessare immediatamente ogni immissione in violazione delle norme di legge ed al risarcimento dei danni subiti dalle attrici.

Si costituiva in giudizio (omissis) , opponendosi alle avversarie domande e chiedendone il rigetto.

All'esito dell'espletamento di consulenza tecnica d'ufficio per l'accertamento dello stato dei luoghi, con sentenza in data 6/10/2003 - 7/10/2003, il Tribunale della Spezia condannava (omissis)

(omissis) a rimuovere la canna fumaria ed a demolire gli ampliamenti realizzati al locale caldaia, respingendo ogni altra domanda.

Avverso tale sentenza interponeva appello (omissis) con atto di citazione notificato il 24/11/2003, instando per la riforma della sentenza appellata e chiedendo la condanna delle controparti ai sensi dell'art. 96 c.p.c., avendo, a suo dire, agito in giudizio senza perseguire alcun vantaggio, ma al solo scopo di nuocerle.

Si costituivano nel giudizio di appello (omissis) e (omissis) (omissis) , opponendosi all'avversario appello e chiedendone il rigetto.

La Corte d'appello di Genova, con sentenza del 6.11.2013, ha rigettato il gravame, sulla base, per quanto qui ancora rileva, delle seguenti considerazioni:

- 1) non era stato violato il principio del contraddittorio, per aver il giudice di prime cure applicato una norma mai dedotta dalle appellate (cioè l'art. 20 *bis* delle norme tecniche di attuazione del programma di fabbricazione del Comune di (omissis) , atteso che l'applicazione delle norme rientra nella potestà del giudice, in base al principio *iura novit curia*, le prescrizioni dei piani regolatori generali e degli annessi regolamenti comunali edilizi che disciplinano le distanze nelle costruzioni, anche con riguardo ai confini, sono integrative del codice civile ed hanno, pertanto, valore di norme giuridiche (anche se di natura secondaria), come tali da conoscersi d'ufficio, le appellate avevano indicato la normativa del piano regolatore a fondamento della loro pretesa e col deposito della c.t.u. si era dato ingresso agli atti di causa all'art. 20 *bis* del regolamento comunale di

(omissis) , norma che non poteva, quindi, dirsi applicata "a sorpresa" dal primo giudice;

- 2) la predetta norma era applicabile alla fattispecie concreta, in quanto il precedente locale era stato ampliato e trasformato in vano caldaia, come accertato dal c.t.u., così come era pacifico che fosse stata costruita una canna fumaria in metallo, e l'ampliamento del precedente immobile, al pari della realizzazione della canna fumaria, costituivano comunque costruzioni, soggette al rispetto delle distanze legali;
- 3) per quanto, con la nota dell'8/11/2007, il Comune di (omissis) avesse riferito che "attualmente il PUC vigente per la zona in argomento non prevede distanze minime delle costruzioni dal confine", in realtà nel nuovo PUC vi era una norma generale che regolava la distanza minima dal confine (vale a dire, l'art. 11r della normativa collegata al PUC), che, a sua volta, richiamava la normativa del codice civile (cioè l'art. 873 c.c.);
- 4) comprendendo il concetto di costruzione utilizzato dall'art. 873 c.c. tutte le opere infisse stabilmente al suolo, anche se in legno o in altro materiale idoneo, irrilevante appariva il fatto che il nuovo PUC del Comune di (omissis) non contemplasse espressamente le canne fumarie, che ben potevano essere considerate costruzioni;
- 5) non era, poi, applicabile il principio di "prevenzione" quando, come nel caso di specie, era prevista una norma di piano regolatore contenente la distanza minima dai confini;
- 6) quanto alla dedotta usucapione, andava confermata la pronuncia gravata laddove aveva ritenuto che l'istituto non fosse applicabile al caso di specie, non essendo decorso il termine ventennale previsto dalla legge.

Avverso l'indicata sentenza della Corte d'Appello di Genova ha proposto ricorso per cassazione (omissis) , articolato su cinque

motivi. Hanno resistito con controricorso (omissis) e (omissis) (omissis) .

In prossimità della pubblica udienza la ricorrente ha depositato memoria illustrativa ai sensi dell'art. 378 c.p.c..

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

**1.** Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione, la falsa e/o l'errata applicazione degli artt. 11r delle norme tecniche di attuazione del P.U.C. di (omissis) e 873 c.c., con riferimento all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c., per aver la corte territoriale erroneamente, a suo dire, ritenuto, nonostante la contraria informativa resa dal "responsabile del piano", che la menzionata disposizione regolamentare prevedesse come distanza delle costruzioni dal confine quella fissata dall'art. 873 c.c., norma, peraltro, che non disciplina la distanza dai confini (ma tra le costruzioni che si fronteggiano); per aver, in ogni caso, i giudici di merito ordinato la demolizione anche di parti del locale caldaia rispettose del limite di tre metri dal confine.

**2.** Con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione, la falsa e/o l'errata applicazione degli artt. 873 e 877 c.c., con riferimento all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c., per non aver la corte locale considerato che, in assenza di una norma regolamentare contenente una specifica indicazione sulla distanza da osservare quale distacco dal confine, è consentito, anche in applicazione del principio di "prevenzione temporale", al vicino costruire sul muro posto sul confine in aderenza; per non aver, comunque, considerato che l'aumento in senso "longitudinale" del locale caldaia non aveva avuto alcuna incidenza sulla distanza dal confine, essendo quella parte rimasta costruita in aderenza, con la conseguenza che, a tutto concedere, l'ordine di demolizione avrebbe dovuto riguardare solo l'aumento in senso "trasversale"; per non aver considerato che, anche quando il regolamento edilizio locale fissa le distanze dal confine, non è preclusa la costruzione sul confine in aderenza, ma solo quella a distanza inferiore dal confine.

**3.** Con il terzo motivo la ricorrente si duole della violazione, la falsa e/o l'errata applicazione dell'art. 20 bis del P.F. del Comune di (omissis) , con riferimento all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c., per aver la corte di merito ritenuto applicabile la normativa regolamentare vigente al momento di costruzione dell'opera, anziché quella in vigore al momento della decisione, se, come nel caso di specie, più favorevole; per non aver, in subordine, considerato che l'art. 20 bis del precedente PF non era applicabile al caso di specie, non incidendo gli interventi edilizi (avuto particolare riguardo al locale caldaia) sull'"indice di fabbricabilità fondiario" (i.e, sul volume complessivo) ed essendosi, comunque, in presenza di impianti termici (nel caso del locale caldaia, di un "volume tecnico") indispensabili per la vivibilità dell'immobile; per non aver rilevato che, in base all'art. 11.q del nuovo PUC, il locale tecnico rappresentato dall'impianto di riscaldamento non era da considerarsi "costruzione" ai fini del calcolo delle distanze tra edifici.

**4.** E' opportuno, data la loro intima connessione, trattare congiuntamente i primi tre motivi, i quali determinano la necessità di valutare:

a) se nel caso di specie si applichi la normativa regolamentare vigente al momento di costruzione dell'opera (1995; art. 20 bis delle Norme tecniche di attuazione del Programma di fabbricazione del Comune di (omissis) ) o quella attuale (art. 11r della normativa collegata al PUC; pag. 32 ricorso);

b) dovendosi applicare la normativa attualmente in vigore, se il richiamo operato dall'art. 11r alla distanza minima dai confini "indicata dal codice civile" sia da intendersi o meno all'art. 873 c.p.c.;

c) se sia applicabile o meno il principio di prevenzione (cfr. pagg. 28-31 ricorso).

**4.1.** Rappresenta ormai principio consolidato in seno a questa Corte, dal quale non v'è ragione di discostarsi, quello secondo cui,

in tema di distanze legali nelle costruzioni, qualora sopravvenga una disciplina normativa meno restrittiva, l'edificio in contrasto con la regolamentazione in vigore al momento della sua ultimazione, ma conforme alla nuova, non può più essere ritenuto illegittimo, cosicché il confinante non può pretendere l'abbattimento o, comunque, la riduzione alle dimensioni previste dalle norme vigenti al momento della sua costruzione. Tale effetto non deriva dalla retroattività delle nuove norme, di regola esclusa dall'art. 11 delle preleggi, ma dal fatto che, pur rimanendo sussistente l'illecito di chi abbia costruito in violazione di norme giuridiche allora vigenti e la sua responsabilità per i danni subiti dal confinante fino all'entrata in vigore della normativa meno restrittiva, viene meno però l'illegittimità della situazione di fatto determinatasi con la costruzione, essendo questa conforme alla normativa successiva e, quindi, del tutto identica a quella delle costruzioni realizzate dopo la sua entrata in vigore (Sez. 2, Sentenza n. 1368 del 22/02/1996; Sez. 2, Sentenza n. 5173 del 06/04/2001; Sez. 2, Sentenza n. 8512 del 28/05/2003; Sez. 2, Sentenza n. 22086 del 22/10/2007; Cass. civ., sez. II, 02/11/2010, n. 22288).

Ne consegue la inammissibilità dell'ordine di demolizione di costruzioni che, illegittime secondo le norme vigenti al momento della loro realizzazione, tali non siano più alla stregua delle norme vigenti al momento della decisione, salvo, ove ne ricorrano le condizioni, il diritto al risarcimento dei danni prodottisi *medio tempore*, ossia di quelli conseguenti alla illegittimità della costruzione nel periodo compreso tra la sua costruzione e l'avvento della nuova disciplina (Sez. 2, Sentenza n. 14446 del 15/06/2010). Analoghe considerazioni valgono per il caso in cui, in presenza di una successione nel tempo di norme edilizie, la nuova disciplina sia meno restrittiva (Sez. 2, Sentenza n. 4980 del 02/03/2007).

Orbene, non è revocabile in dubbio, nella fattispecie in esame, che, a voler accedere all'impostazione seguita dalla corte di merito, la normativa regolamentare sopravvenuta (vale a dire, l'art. 11r della

normativa collegata al PUC) sarebbe più favorevole rispetto a quella precedente (rappresentata dall'art. 20 bis delle NTA del P.F.), in quanto la prima prevedrebbe una distanza minima delle costruzioni dai confini di metri tre, in luogo della distanza minima di metri sei in precedenza prescritta (cfr. pag. 9 del controricorso).

Da ciò consegue che il terzo motivo del ricorso, nella sua prima parte, è fondato, nella prospettazione con la quale censura la sentenza d'appello per aver ritenuto applicabile la normativa vigente al momento della costruzione dell'opera (cfr. pag. 8 della sentenza).

In quest'ottica, restano assorbite le ulteriori censure, sollevate con il medesimo terzo motivo, concernenti l'applicabilità in concreto dell'art. 20 bis, nonostante si riferisca solo agli interventi edilizi incidenti sull'"indice di fabbricabilità fondiario" e, comunque, tenuto conto che trattasi di impianti termici (caldaia) e, quindi, di volumi tecnici indispensabili (cfr. pagg. 32-36 ricorso).

**4.2.** Avuto riguardo alla questione della interpretazione dell'art. 11r, va premesso che, a differenza degli atti e provvedimenti amministrativi generali - che sono espressione di una semplice potestà amministrativa e sono rivolti alla cura concreta d'interessi pubblici, con effetti diretti nei confronti di una pluralità di destinatari non necessariamente determinati nel provvedimento, ma determinabili -, i regolamenti sono espressione di una potestà normativa attribuita all'amministrazione, secondaria rispetto alla potestà legislativa, e disciplinano in astratto tipi di rapporti giuridici mediante una regolazione attuativa o integrativa della legge, ma ugualmente innovativa rispetto all'ordinamento giuridico esistente, con precetti aventi i caratteri della generalità e dell'astrattezza (Sez. 3, Sentenza n. 5062 del 05/03/2007). Da ciò consegue che l'interpretazione di tali norme va condotta non già secondo i criteri di ermeneutica contrattuale (pur con gli adattamenti imposti dalla natura di tali atti), ma secondo quelli dettati dall'art. 12 delle preleggi.



Orbene, in base all'art. 12 delle preleggi, nell'ipotesi in cui l'interpretazione letterale di una norma di legge o (come nella specie) regolamentare non sia sufficiente ad individuarne, in modo chiaro ed univoco, il relativo significato e la connessa portata precettiva, l'interprete deve ricorrere al criterio ermeneutico sussidiario costituito dalla ricerca, mercè l'esame complessivo del testo, della *mens legis*. In particolare, qualora la lettera della norma medesima risulti ambigua, l'elemento letterale e l'intento del legislatore, insufficienti in quanto utilizzati singolarmente, acquistano un ruolo paritetico in seno al procedimento ermeneutico, sì che il secondo funge da criterio comprimario e funzionale ad ovviare all'equivocità del testo da interpretare (Cassazione civile, sez. I, 06/04/2001, n. 5128).

Dovendo in siffatta evenienza l'intenzione del legislatore fungere da criterio comprimario di ermeneutica, atto ad ovviare all'equivocità della formulazione del testo da interpretare, non è revocabile in dubbio che il Comune di (omissis), nel momento in cui ha regolamentato la distanza minima che una nuova costruzione deve osservare rispetto al confine con la proprietà limitrofa, abbia inteso, nel richiamare, sia pure genericamente, il codice civile, fissare tale limite. Tuttavia, la circostanza che nella sezione VI del libro III del codice civile siano disciplinate varie distanze [oltre, all'art. 873 c.c., gli artt. 889 (Distanze per pozzi, cisterne, fossi e tubi), 890 (Distanze per fabbriche e depositi nocivi o pericolosi), 891 (Distanze per canali e fossi), 892 (Distanze per alberi) e 896 bis (Distanze minime per gli apiari) c.c.; senza tralasciare gli artt. 875 e 877 c.c., che consentirebbero, l'erezione di una costruzione, rispettivamente, in appoggio e in aderenza ad altra preesistente] preclude di ritenere in termini di assoluta ed oggettiva certezza che il generico riferimento al codice civile debba intendersi operato all'art. 873 c.c..

Da ciò deriva che, non trovando applicazione, neppure in via estensiva, le regole ermeneutiche dettate dagli artt. 1362 ss., non

può ricorrersi, nella permanere dell'incertezza, all'art. 1367 c.c., a mente del quale, nel dubbio, il contratto o le singole clausole devono interpretarsi nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno.

Per quanto la nota negativa dell'8.11.2007 a firma del "responsabile del piano" del Comune di (omissis) geom. (omissis) non sia vincolante per il giudice e, comunque, non corretta (in quanto, a tutto concedere, il predetto responsabile avrebbe dovuto attestare l'esistenza attuale nelle NTA al PUC di una disposizione disciplinante le distanze minime delle costruzioni dal confine, pur evidenziando, semmai, la difficoltà ad individuare la norma del codice civile di riferimento ai fini della determinazione di tali distanze), deve, allora pervenirsi alla conclusione che tra le norme tecniche di attuazione del PUC vigenti all'epoca della proposizione della domanda giudiziale e della decisione della controversia non ve ne fosse una disciplinate specificamente la distanza delle costruzioni dal confine.

Alla stregua delle considerazioni che precedono, la interpretazione dell'art. 11r offerta dalla corte territoriale (nel senso di riferire il richiamo operato genericamente al "codice civile" alla distanza minima di tre metri prevista dall'art. 873 c.c.) si rivela non corretta, con la conseguenza che il primo motivo di ricorso merita accoglimento.

In base al primo comma dell'art. 384 c.p.c., va enunciato il seguente principio di diritto:

*<<I regolamenti edilizi sono espressione di una potestà normativa attribuita all'amministrazione, secondaria rispetto alla potestà legislativa, e disciplinano in astratto tipi di rapporti giuridici mediante una regolazione attuativa o integrativa della legge, ma ugualmente innovativa rispetto all'ordinamento giuridico esistente, con la conseguenza che l'interpretazione di tali norme va condotta non già secondo i criteri di ermeneutica contrattuale (pur con gli adattamenti imposti dalla natura di tali atti), ma secondo quelli*

*dettati dall'art. 12 delle preleggi e, nell'ipotesi in cui l'interpretazione letterale degli stessi non sia sufficiente ad individuarne, in modo chiaro ed univoco, il relativo significato e la connessa portata precettiva, l'interprete deve ricorrere al criterio sussidiario costituito dalla ricerca, mercè l'esame complessivo del testo, della mens legis. Qualora, poi, ciò nonostante, residuino incertezze in ordine al significato obiettivo a riconoscersi alla norma regolamentare, non trova applicazione la regola ermeneutica dettata per i contratti dall'art. 1367 c.c., a tenore della quale, nel dubbio, il contratto o le singole clausole devono interpretarsi nel senso in cui possono avere qualche effetto, anziché in quello secondo cui non ne avrebbero alcuno>>.*

Per completezza va evidenziato che il richiamo operato dalla ricorrente al P.R.G. adottato dal Comune di (omissis) in data 21.6.1996 (cfr. pag. 24 del ricorso), al fine di porre in rilievo che non era nello stesso prevista, tra i parametri urbanistici per la zona in discussione, la distanza dai confini, è del tutto irrilevante, in quanto la detta normativa non era quella vigente né all'epoca di costruzione dell'opera (avvenuta nel 1995) né all'attualità (dovendosi far riferimento, come detto, alle NTA del PUC attualmente in vigore).

**4.3.** Resta assorbita nell'accoglimento della precedente la censura concernente l'asserita violazione e/o falsa ed erronea applicazione dell'art. 11r per aver la corte genovese confermato la sentenza di primo grado nella parte in cui ha ordinato alla (omissis) la demolizione di tutte le modifiche dimensionali apportate al locale caldaia nel 1995, anziché, al limite, solo quelle eccedenti il limite minimo di tre metri (cfr. pagg. 25-26 del ricorso).

**4.4.** E' chiaro che, nel momento in cui si è accertato che le norme tecniche di attuazione del PUC attualmente vigente nel Comune di (omissis) non contengono una espressa previsione sulla distanza minima delle costruzioni dal confine, la tesi difensiva della ricorrente, a mente della quale ella avrebbe potuto, in applicazione

del principio di "prevenzione temporale", costruire sul confine "in aderenza", risulta fondata sul piano giuridico.

Invero, solo qualora i regolamenti edilizi stabiliscano espressamente la necessità di rispettare determinate distanze dal confine, non può ritenersi consentita (salvo concreta, diversa previsione della norma regolamentare) la costruzione in aderenza o in appoggio, poiché l'imposizione di un distacco assoluto dal confine mira a tutelare interessi generali, quali l'assetto urbanistico di una certa zona, e non soltanto ad evitare la formazione di intercapedini nocive all'igiene, alla salute ed alla sicurezza (Sez. 2, Sentenza n. 14261 del 07/07/2005).

Anche di recente le Sezioni Unite di questa Corte (Sez. U, Sentenza n. 10318 del 19/05/2016) 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 ex art. 873 c.c. e, tuttavia, non imponga 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..

Orbene, non è contestato e, comunque, risulta *ex actis* (cfr. pagg. 4 della sentenza impugnata e 27-28 del ricorso) che la <sup>(omissis)</sup> negli anni 1994-1995 abbia ampliato il locale già posizionato sul confine al fine di collocarvi la caldaia del riscaldamento, posizionando l'ampliamento in aderenza al muro posto sul confine.

In applicazione del principio di prevenzione temporale e della regola enunciata dall'art. 877 c.c., la condotta della odierna ricorrente non è suscettibile di censura.

Alla stregua delle considerazioni che precedono, anche il secondo motivo merita accoglimento.

**4.5.** La censura (pagg. 29-30 del ricorso) secondo cui la corte d'appello, nel confermare la sentenza di primo grado, avrebbe errato nell'ordinare la demolizione di tutte le modifiche dimensionali (anziché limitatamente all'aumento di 60 cm. in senso "trasversale" delle dimensioni del locale caldaia) resta assorbita nell'accoglimento del secondo motivo.

**4.6.** Avuto riguardo alla seconda doglianza (cfr. pagg. 34-37 del ricorso) contenuta nel terzo motivo (secondo cui la disciplina delle distanze non si applicherebbe in relazione a particolari manufatti – quali gli impianti termici – indispensabili per la vivibilità di un immobile), mentre la censura non ha ragione, per le considerazioni espresse in precedenza, di essere analizzata con riferimento all'art. 20 bis del vecchio Programma di Fabbricazione, in merito all'art. 11r delle vigenti norme di attuazione, il rilievo resta assorbito nell'accoglimento integrale dei precedenti due motivi e, per quanto di ragione, del terzo motivo.

**5.** Con il quarto motivo la ricorrente deduce la violazione, la falsa e/o l'errata applicazione dell'art. 1158 c.c., con riferimento all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c., per non aver la corte d'appello accolto la sua eccezione di aver usucapito il diritto a tenere il locale caldaia nella posizione in cui si trova per mancato decorso del termine ventennale, nonostante la sentenza di primo grado avesse evidenziato che il detto locale esisteva sin dal 1963; per non aver considerato che le modestissime modifiche dimensionali oggetto di causa non avevano avuto alcuna incidenza sulla distanza dal confine di una parte del locale caldaia.

**5.1.** Il motivo resta assorbito nell'accoglimento dei precedenti, atteso che l'eccezione di usucapione era finalizzata in via esclusiva a paralizzare la domanda di controparte di *reductio ad integrum*.

**6.** Con il quinto motivo la ricorrente denuncia la violazione, la falsa e/o l'errata applicazione degli artt. 873 e 890 c.c., con riferimento all'art. 360, co. 1, n. 3, c.p.c., per aver la corte territoriale ritenuto la canna fumaria alla stregua di una costruzione ed applicabile, ai

fini delle distanze, l'art. 873 c.c., laddove avrebbe dovuto trovare applicazione l'art. 890 c.c., con la conseguenza che, avendo il ctu rilevato la "buona qualità dell'aria", non si sarebbe dovuto ordinare la sua demolizione.

**6.1.** Il motivo si rivela inammissibile, in quanto, non essendovi cenno della questione nella sentenza impugnata, la ricorrente avrebbe dovuto indicare con precisione in quale fase e con quale atto processuale l'avesse sollevata.

In proposito, occorre, peraltro, ricordare che il rispetto della distanza prevista per fabbriche e depositi nocivi e pericolosi dall'art. 890 c.c., nella cui regolamentazione rientrano anche le canne fumarie, è collegato ad una presunzione assoluta di nocività e pericolosità che prescinde da ogni accertamento concreto nel caso in cui vi sia un regolamento edilizio comunale che stabilisca la distanza medesima; mentre, in difetto di una disposizione regolamentare, si ha pur sempre una presunzione di pericolosità, seppure relativa, che può essere superata solo ove la parte interessata al mantenimento del manufatto dimostri che mediante opportuni accorgimenti può evitarsi al pericolo od al danno del fondo vicino (Sez. 2, Sentenza n. 3199 del 06/03/2002; conf. Sez. 2, Sentenza n. 22389 del 22/10/2009). In quest'ottica, non sarebbe comunque sufficiente invocare l'applicabilità alla fattispecie concreta dell'art. 890 c.c..

D'altra parte, la ricorrente, in violazione del principio di autosufficienza, omette di trascrivere l'ordinanza emessa dalla corte d'appello in data 19.6.2007, con la quale la stessa avrebbe anticipato (senza, peraltro, vincoli sulla successiva decisione finale) la necessità di applicazione dell'art. 890 c.c. per la canna fumaria.

In ogni caso, sempre in violazione del principio di autosufficienza, non vengono riportati i passaggi salienti della c.t.u. svolta in primo grado, dalla quale si sarebbe dovuto evincere che l'attuale distanza preserva il fondo dei residenti da ogni danno alla salubrità ed alla sicurezza.

4. In definitiva, il ricorso merita accoglimento con riferimento ai primi due motivi e, per quanto di ragione, del terzo.

La sentenza gravata va, pertanto, cassata con riferimento ai motivi accolti, con rinvio della causa, anche ai fini della pronuncia delle spese relative al presente grado di giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Genova.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie i primi due motivi e, per quanto di ragione, il terzo, dichiara assorbito il quarto ed inammissibile il quinto, cassa la sentenza impugnata con riferimento ai motivi accolti e rinvia la causa, anche ai fini della pronuncia delle spese relative al presente grado di giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Genova. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione Civile, in data 27 giugno 2017.

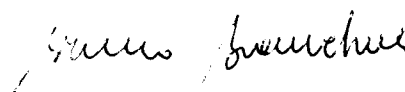
Il Consigliere estensore

Dott. Andrea Penta



Il Presidente

dott. Bruno Bianchini



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, **24 AGO. 2017**

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 24 agosto 2017

La presente copia si compone di 15 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 3.84