

20959-18



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto:

*Proprietà - Distanze legali -
Deroga contenuta in norme
attuazione PRG*

Lorenzo ORILIA	· Presidente -	Oggetto PROPRIETA'
Ubaldo BELLINI	· Consigliere	R.G.N. 14353/2013
Antonello COSENTINO	· Consigliere -	Cron.
Milena FALASCHI	· Consigliere Rel. -	CC - 12/01/2018
Giuseppe FORTUNATO	· Consigliere -	

Reg. e T.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 14353/2013 R.G. proposto da

(omissis) , rappresentato e difeso dall'Avv.

(omissis) , con domicilio eletto in (omissis) , presso

l'Avv. (omissis) dello studio (omissis) ;

- *ricorrente* -

contro

(omissis) e (omissis) ,

rappresentate e difese dall'Avv. (omissis) , con

domicilio eletto in (omissis) , presso lo studio

dell'Avv. (omissis) ;

- *controricorrenti* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Messina n. 315 depositata il 24 maggio 2012.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 12 gennaio 2018 dal Consigliere Milena Falaschi.

*145/18
02*

Mj

Osserva in fatto e in diritto

Ritenuto che:

- il Tribunale di Messina, con una sentenza non definitiva n. 3655 del 2001, in parziale accoglimento delle domande proposte dalle attrici (omissis) e (omissis) nei confronti di (omissis) (omissis), condannava il convenuto ad eliminare lo scolo dallo sfiatatoio, mentre respingeva quella relativa alla negatoria servitutis di veduta, e per l'effetto riconosceva il diritto di servitù diretta esercitata dal terrazzino del (omissis) per maturata usucapione, con separata ordinanza rimetteva la causa sul ruolo per l'istruzione della causa relativamente alla domanda riconvenzionale spiegata dal convenuto concernente la mancata osservanza della distanza fra edifici. Con sentenza definitiva n. 101 del 2004, in accoglimento della riconvenzionale, riconosceva la violazione delle distanze nella sopraelevazione dell'edificio realizzato dalle (omissis), condannandole alla demolizione di quelle parti del fabbricato realizzate a meno di dieci metri dalle pareti finestrate di proprietà del predetto convenuto;
- sul gravame interposto dalle (omissis), la Corte d'appello di Messina, nella resistenza dell'appellato, che proponeva anche appello incidentale con riferimento alla sentenza non definitiva, in parziale accoglimento dei gravami e in parziale riforma della sentenza non definitiva, rigettava la domanda delle appellanti principali/attrici in ordine alla eliminazione del tubo areatore/sfiatatoio; in riforma della sentenza definitiva condannava le appellanti alla demolizione delle parti della loro costruzione in sopraelevazione realizzate a distanza inferiore a quella di tre metri dalle frontistanti pareti finestrate del fabbricato della controparte, compensate le spese di entrambi i gradi di giudizio;
- per la cassazione del provvedimento della Corte d'appello di Messina ricorrono le (omissis) sulla base di due motivi;
- l'intimato resiste con controricorso;

- in prossimità dell'adunanza camerale è stata depositata memoria illustrativa dal solo sostituto procuratore generale, dott. Alessandro Pepe.

Atteso che:

- il primo motivo di ricorso (con il quale è dedotta la violazione e la falsa applicazione degli artt. 873 c.c., 28 L.R. n. 21 del 26.05.1973, 9 D.M. 02.04.1968 n. 1444, 21 e 4 delle Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Taormina per avere la corte di merito applicato la deroga alla regola generale sulle distanze fra pareti finestrate, di cui all'art. 9 del D.M. del 1968, prevista dall'art. 21 delle norme di attuazione del PRG di Taormina, consentita alle condizioni prescritte nell'art. 28 della legge regione Sicilia n. 21 del 1973, discostata dalle ipotesi ivi previste, quali la interclusione del lotto; prosegue il ricorrente che il legislatore regionale non ha affatto derogato alle distanze fra pareti dettate dal D.M. n. 1444, ma soltanto al "preesistente allineamento stradale"; diversamente argomentando tale deroga dovrebbe essere ritenuta illegittima e come tale andrebbe disapplicata) è fondato, nei termini e nei limiti di seguito precisati.

Nella specie viene in gioco la disposizione dettata dal D.M. n. 1444 del 1968, art. 9, comma 2, la quale prescrive "la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti", e la sua compatibilità con la normativa della Regione Sicilia a Statuto speciale, in particolare con la deroga contenuta nell'art. 28 della legge regionale n. 21 del 1973, richiamata dagli artt. 4 e 21 del Piano Regolatore Generale del Comune di Taormina.

Premesso che la Regione Sicilia, in base all'art. 14, comma 1 lett. F) del proprio Statuto speciale (approvato con R.D.L. 15.05.1946 n. 455 e convertito in legge costituzionale il 26.02.1948 n. 2) ha competenza esclusiva in materia urbanistica, nonché in altre materie pure riguardanti la pianificazione territoriale (quali l'edilizia residenziale pubblica), occorre prendere le mosse dal citato art. 28,

come modificato ed integrato dall'art. 21 della Legge Regione Sicilia n. 71 del 1978, sostitutivo dell'art. 39 della legge Regione Sicilia n. 19 del 1972, a sua volta sostitutivo della legge Regione Sicilia n. 291 del 1971, secondo cui *"Nei Comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione l'edificazione resta soggetta alle delimitazioni contenute nell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765, fino alla data di presentazione dei relativi piani all'Assessorato regionale dello sviluppo economico. A partire da quest'ultima data l'edificazione si svolgerà in conformità delle previsioni dei piani adottati con le seguenti limitazioni: I) Zone territoriali omogenee 'A'...II) Zone territoriali omogenee 'B'. Qualora le previsioni dei piani adottati consentono trasformazioni di per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a metri quadrati mille, il Sindaco può autorizzare le suddette opere con singole licenze, anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, nel rispetto dei limiti di densità previsti dall'art. 7 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 3519.*

Nei comuni con popolazione non superiore ai cinquantamila abitanti o nelle frazioni degli altri comuni con popolazione non superiore ai diecimila abitanti, nei casi previsti dal precedente comma e i lotti di terreno aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria massima sarà di mc/mq 9 e l'altezza massima di ml 11....

Nei suddetti comuni e frazioni l'edificazione è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto 2) dell'art. 9 del citato decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 3519.....

III) Zone territoriali omogenee 'C'....

IV) Zone territoriali omogenee 'D'....

V) Zone territoriali omogenee 'E'....

Le disposizioni contenute nei punti I e II del presente articolo si applicano anche nei comuni che abbiano adottato lo strumento urbanistico anteriormente all'entrata in vigore della presente legge o che siano già dotati di piano regolatore o di programma di fabbricazione approvati.....".

L'art. 28 individua, dunque, chiaramente una disciplina intertemporale e transitoria prevedendo che l'edificazione, in presenza di strumenti urbanistici già adottati, anche se non ancora approvati, è consentita nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto n. 2 dell'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 n. 2519 che prescrive una distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nei comuni con popolazione non superiore ai cinquantamila abitanti o nelle frazioni degli altri comuni con popolazione non superiore ai diecimila abitanti ove siano permesse trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché l'utilizzazione di lotti interclusi a scopo residenziale che abbiano una superficie non superiore a mille metri quadrati. Con la conseguenza che l'applicazione dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967 e quindi dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968, emanato proprio in attuazione dell'art. 17 cit., introduttivo dell'art. 41 quinquies della legge n. 150 del 1942 (c.d. legge urbanistica), è riservata nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, e ciò fino alla data di presentazione dei relativi piani all'Assessorato regionale dello sviluppo economico. Laddove i comuni abbiano adottato strumenti urbanistici possono anche non prevedere specifici limiti nelle distanze, per cui sono fatti salvi naturalmente quelli, insuperabili, contemplati nell'art. 873 c.c. (distanza minima non inferiore a tre metri).

Siffatta ricostruzione del quadro normativo ha trovato conforto nella giurisprudenza di legittimità, in particolare le poche pronunce che hanno affrontato la specifica questione sono state così massimate: "In materia di distanze legali relative a costruzioni

realizzate prima dell'entrata in vigore del Programma di fabbricazione del Comune (della Regione Sicilia) interessato al fenomeno edilizio, e prima dell'entrata in vigore delle leggi regionali siciliane n. 19 del 1972 e 21 del 1973, si applica la disciplina contenuta nell'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765 (cosiddetta "legge - ponte"), che ha introdotto l'art. 41 "quinqües" della legge 17 agosto 1942 n. 1160, nella parte in cui stabilisce che la distanza fra edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte degli edifici da costruire, avente natura di norma integrativa dell'art. 873 cod. civ." (Cass. n. 16628 del 2002); ed ancora: "Nei territori dei comuni della Regione Sicilia provvisti di strumenti urbanistici non contenenti norme sulle distanze tra costruzioni, si applicano le limitazioni in materia disposte dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765 fino alla presentazione di strumenti contenenti dette norme all'Assessorato regionale competente per l'approvazione" (Cass. n. 2150 del 2002). Per l'ipotesi di strumenti urbanistici adottati ma non ancora approvati è stato, infine, affermato "L'art. 28 della legge regionale siciliana 26 maggio 1973 n. 21 - secondo cui, nei comuni con popolazione non superiore ai cinquantamila abitanti e nelle frazioni degli altri comuni con popolazione non superiore ai diecimila abitanti, l'edificazione, in presenza di strumenti urbanistici già adottati ma non ancora approvati, è consentita, nel preesistente allineamento stradale, anche in deroga al disposto del punto n. 2 dell'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 n. 2519 che prescrive una distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - non può essere interpretato restrittivamente nel senso della possibilità della licenza in deroga soltanto per la costruzione di edifici che una strada pubblica separi dai preesistenti fabbricati. Detta norma, infatti, pur esigendo il rispetto del preesistente allineamento stradale, non prescrive affatto che la deroga debba necessariamente riguardare la distanza tra l'edificio da costruire e quello antistante posto sull'altro lato della via pubblica, per cui

9

Nuj

deve ritenersi che la licenza in deroga possa essere concessa anche quando l'immobile preesistente e quello da costruire vengano entrambi a trovarsi allineati sullo stesso lato della via pubblica e siano separati tra loro da uno spazio di natura privata" (Cass. n. 5145 del 1987)" (Cass. n. 5145 del 1987).

Nella specie la Corte di appello di Messina ha accertato che lo strumento urbanistico del Comune di Taormina, approvato nel 1976, all'art. 21 delle Norme di Attuazione ha recepito le prescrizioni contenute nell'art. 28 della legge Regione Sicilia n. 21 del 1973, consentendo la deroga alla distanza minima di metri dieci di cui al punto 2 del D.M. 2 aprile 1968 per il lotto intercluso. Ha, inoltre, verificato che per metri cubi e metri quadrati il lotto in questione rientrava nelle previsioni del punto II dell'art. 28 relative a zona omogenea B.

Da dette premesse ha fatto discendere la statuizione secondo cui l'intervento edilizio realizzato dalle (omissis) non fosse da assoggettare alla disciplina sulle distanze legali contenuta nelle disposizioni di cui all'art. 17 della legge n. 765 del 1967 e quindi dell'art. 9 D.M. 2 aprile 1968.

Con siffatta pronuncia, i cui termini sono stati ora riportati, il giudice di appello però non ha fatto corretta applicazione della legge, in quanto, una volta asodato che la costruzione in questione si trovava in zona omogenea B ed aveva tutte le caratteristiche illustrate, per poter ritenere applicabile la normativa regionale, e quindi lo strumento urbanistico locale, avrebbe dovuto non solo indicare fra i presupposti l'interclusione del fondo, ma anche verificarne la concreta ricorrenza nella specie. E ciò per il motivo che la norma contenuta nel menzionato art. 21 delle NA del P.R.G. del Comune di Taormina, nel disporre la deroga al punto 2 dell'art. 9 del D.M. 02.04.1968, è nel senso che la edificazione deve avere ad oggetto un lotto intercluso. Ora, nel caso in esame, l'odierno ricorrente ha denunciato, con riferimento alla costruzione realizzata dalle (omissis) proprio la violazione degli artt. 21 e 4



delle norme di attuazione del P.R.G. di Taormina, certamente applicabile alle edificazioni eseguite nel comune predetto, come accertato dallo stesso giudice di appello, alle condizioni ivi previste. In tali limiti è, pertanto, fondato il motivo, giacché la Corte territoriale, nel modulare l'ampiezza della tutela reale demolitoria, avrebbe dovuto determinare la linea di arretramento del fabbricato tenendo conto di dover accertare la interclusione naturale del terreno in questione, così come suggerito, del resto, dal consulente tecnico d'ufficio (v. pag. 7 della sentenza impugnata), mentre nella sentenza non si fa cenno alcuno a siffatto controverso e dibattuto punto, indicandolo solo quale requisito per la deroga;

- il secondo motivo (col quale si deduce la violazione e la falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c. nella parte in cui le spese processuali di entrambi i gradi di giudizio sono state dichiarate equamente compensate fra le parti) è assorbito dall'accoglimento del primo mezzo.

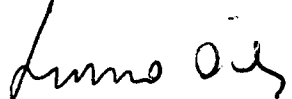
Conclusivamente, il ricorso va accolto, con cassazione della decisione impugnata nella statuizione dallo stesso investita e con rinvio della causa, per un rinnovato esame sul punto relativo alla interclusione o meno del fondo in questione, dinanzi ad altro giudice di merito, che si designa in una sezione della Corte di appello di Messina diversa da quella che ha pronunciato la sentenza annullata, la quale provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

P . Q . M .

La Corte, accoglie il primo motivo di ricorso, assorbito il secondo; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per la pronuncia sulle spese della presente fase, ad un'altra sezione della Corte di appello di Messina.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte di Cassazione, il 12 gennaio 2018.

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma:

22 AGO. 2018

Il Funzionario Giudiziario
Dot.ssa Donatella D'ANNA

