20188-19

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

DISTANZE

R.G.N. 22799/2015

Cron. 20188

Rep.

Ud. 07/02/2019

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

SERGIO GORJAN - Presidente -

VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

MARIO BERTUZZI - Consigliere -

LUIGI ABETE - Consigliere -

ROSSANA GIANNACCARI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 22799-2015 proposto da:

BF COSTRUZIONI SRL in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA UGO DE CAROLIS 34-B, presso lo studio dell'avvocato MAURIZIO CECCONI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato PAOLA PISCHEDDA;

2019

307

- ricorrente -

contro

CIBODDO MARIA ISIDONIA, COLUMBANO MARIA MADDALENA, CIBODDO BATTISTA GIOVANNI elettivamente domiciliati in

ROMA, VIA SILLA 2/A, presso lo studio dell'avvocato CECCHI AGLIETTI LUCIA, rappresentati e difesi dall'avvocato CECCHI AGLIETTI GIANLUIGI;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 113/2015 della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI sezione distaccata di SASSARI, depositata il 11/03/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/02/2019 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale CARMELO SGROI che ha concluso per il rigetto del ricorso.;

udito l'Avvocato CECCONI Maurizio, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato Adele D'ELIA con delega depositata in udienza dell'Avvocato Gianluigi CECCHI AGLIETTI, difensore dei resistenti che si riporta agli atti depositati.

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione regolarmente notificato, Ciboddo Maria Isidonia, Columbano Maria Maddalena e Ciboddo Battista convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Tempio Pausania la B.F. Costruzioni s.r.l. lamentando, per quel che ancora rileva in sede di legittimità, che la convenuta, nella costruzione di un nuovo edificio, aveva violato le distanze tra fabbricati ed aperto illegittimamente luci e vedute.

Si costituiva la B.F. Costruzioni s.r.l., deducendo che il nuovo edificio era stato costruito a seguito della demolizione del fabbricato preesistente, in conformità alla previsione di cui all'art. 2 comma 3 del Piano Particolareggiato del Comune di Palau.

Il Tribunale di Tempio Pausania accoglieva la domanda, sia in relazione alla violazione delle distanze tra costruzioni, che dalle vedute, condannando la convenuta alla riduzione in pristino mediante arretramento.

Proponeva appello la B.F. Costruzioni s.r.l., resistito da Ciboddo Maria Isidonia, Columbano Maria Maddalena e Ciboddo Battista.

Con sentenza resa pubblica in data 11.3.2015, la Corte d'Appello di Cagliari, confermava la sentenza di primo grado.

La decisione prende le mosse dal contenuto dell'art. 6 delle NTA del Comune di Palau, che consente la costruzione in aderenza, quando sul confine sia stato già edificato un preesistente edificio, stabilendo che la costruzione debba limitare l'aderenza all'estensione del preesistente edificio. Negli altri casi, la distanza deve essere non inferiore a metri cinque dal confine ed a metri dieci tra pareti finestrate. Il CTU aveva accertato la presenza al confine, in corrispondenza del tratto centrale del nuovo fabbricato realizzato dalla convenuta, di un muro, e che il muro non rientrava nel concetto di edificio ma di costruzione, sicché non aveva ritenuto applicabile l'art. 6 delle NTA del Comune di Palau.

Ulteriore questione esaminata dalla corte territoriale, ai fini della violazione delle distanze, riguardava l'applicabilità del decreto assessoriale 22.12.1983 n. 17, il c.d. decreto Floris, il quale prevede il rispetto delle distanze stabilite dal D.M. 1444/68, se non sia possibile costruire in aderenza, "*qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile*". Più specificamente, l'art. 2 DPR 380/2001 ha consentito alle Regioni a Statuto Speciale di derogare al D.M. 1444/68 in relazione agli spazi da destinare ad insediamenti residenziali, produttivi ad attività collettive, al verde ed ai parcheggi, ma la Corte Costituzionale ha ritenuto legittima la normativa solo in relazione alle norme urbanistiche e non a quelle dell'ordinamento civile. Il c.d. decreto Floris – proseguiva la corte territoriale - estendeva la deroga anche a singoli edifici, indipendentemente dai piani particolareggiati e dalle lottizzazioni convenzionate, sicché doveva ritenersi "abrogato".

Sulla base delle risultanze della CTU, il giudice d'appello riteneva illegittima la veduta e confermava la condanna all'arretramento, disposta dal primo giudice.

Per la cassazione della sentenza, ha proposto ricorso la B.F. Costruzioni s.r.l. sulla base di tre motivi.

Hanno resistito con controricorso Ciboddo Maria Isidonia, Columbano Maria Maddalena e Ciboddo Battista.

In prossimità dell'udienza, i ricorrenti hanno depositato memorie illustrative.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso, si deduce l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto decisivo per il giudizio e la violazione e falsa applicazione di norme di legge, segnatamente dell'art. 6 delle NTA del Piano Particolareggiato del Comune di Palau, perché avrebbe qualificato il muro posto sulla linea di confine tra le due proprietà, in corrispondenza del tratto centrale del nuovo fabbricato, come "edificio", senza trarne le dovute conseguenze, incorrendo in manifesta contraddittorietà ed illogicità della

motivazione, in quanto l'art. 6 delle NTA del Comune di Palau consente la costruzione in aderenza, quando sul confine sia stato già edificato un preesistente edificio. Osserva la ricorrente come, nel Comune di Palau, i termini 'edificio' e 'costruzione' siano utilizzati in maniera equivalente.

Il motivo è infondato, ma la motivazione deve essere corretta ai sensi dell'art. 384 c.p.c.

Dall'esame della diffusa motivazione della sentenza impugnata, appare evidente che il muro sia stato annoverato nel concetto di costruzione e non di edificio.

La corte territoriale, dopo aver citato la giurisprudenza di questa Corte relativa alla distinzione tra 'costruzione' ed 'edificio' (quest'ultimo con caratteristiche di "consistenza e stabilità o che emerga in modo sensibile dal suolo ed abbia l'idoneità a creare intercapedini") accertava che il tratto centrale non aveva le caratteristiche dell'edificio, inidoneo a consentire la costruzione in aderenza, a differenza dei restanti tratti (pag. 12 della sentenza d'appello).

Solo per errore materiale, nella parte iniziale di pag. 12 della sentenza, si afferma che "il muro che collega i due fabbricati [...] deve essere considerato *edificio"*, mentre dalla motivazione risulta evidente che il muro "non doveva essere considerato edificio", oppure che "il muro deve essere considerato costruzione".

Conseguentemente, è corretta la decisione della corte territoriale, secondo cui, non rientrando il muro nel concetto di edificio ma di costruzione, non risulta applicabile l'art. 6 delle NTA del Comune di Palau, che, come precisato, prevede la possibilità di costruire in aderenza solo nell'ipotesi in cui vi sia un preesistente edificio.

Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione di norme di diritto, segnatamente dell'art. 5 del decreto assessoriale N. 2266/U e degli artt. 2 e 6 delle norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Comune di Palau, dell'art. 9 D.M. 1444/68, dell'art. 2 bis DPR 380/2001, ai

sensi dell'art. 3 n. 3 e 5 c.p.c., per avere la corte territoriale erroneamente disapplicato il decreto assessoriale 22.12.1983 n. 17, il c.d. decreto Floris, e le regole contenute negli artt. 2 e 6 delle NTA del Piano Particolareggiato del Comune di Palau, ritenendo che tali disposizioni contengano deroghe alla normativa statale con riferimento a singoli edifici, a prescindere da una previsione di carattere urbanistico. Osserva la ricorrente che lo stesso D.M. 1444/68 prevederebbe la facoltà della Regione di derogare alla normativa nazionale in materia di distanze, anche in considerazione della potestà normativa delle Regioni a Statuto Speciale come la Sardegna.

Il motivo non è fondato.

Secondo la giurisprudenza consolidata di questa Corte, alla quale il collegio intende dare continuità, la deroga alla disciplina stabilita dalla normativa statale, realizzata dagli strumenti urbanistici regionali, deve ritenersi legittima quando faccia riferimento ad una pluralità di fabbricati ("gruppi di edifici") che siano oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche che evidenzino una capacità progettuale tale da definire i rapporti spazio-dimensionali e architettonici delle varie costruzioni, considerate come fossero un edificio unitario, e siano finalizzate a conformare un assetto complessivo di determinate zone, poiché la legittimità di tale deroga è strettamente connessa al governo del territorio e non, invece, ai rapporti fra edifici confinanti isolatamente intesi.(Cassazione civile sez. II, 30/10/2018, n.27638; Cass. Civ., n. 18588 del 2018,; Cass. Civ., n. 26518 del 2018).

La condizioni di legittimità delle deroghe alla disciplina statale delle distanze fra costruzioni nei rapporti tra privati, introdotte dalle Regioni nell'ambito della propria competenza legislativa concorrente, operano anche per i regolamenti attuativi della legge regionale, i quali solo entro tali limiti possono dettare una disciplina direttamente incidente sulla materia delle distanze in deroga a quanto previsto dagli artt. 873 e ss. c.c. e dal d.m. n. 1444/1968 (Cassazione civile sez. II, 19/10/2018, n.26518).

Il principio non è derogato nemmeno in relazione alla potestà normativa delle Regioni a Statuto Speciale avendo la Corte Costituzionale, in più occasioni, affermato che la materia delle distanze rientra nella competenza legislativa esclusiva dello Stato, ovvero nell'ordinamento civile dello Stato. Il principio è stato ribadito proprio in relazione alla Regione Sardegna con decisione del 13/03/2014, n. 46, che, ritenendo infondata la q.l.c. dell'art. 2 l. reg. Sardegna 23 ottobre 2009, n. 4, ha rilevato che lo statuto assegna alla Regione, in virtù della "clausola di maggior favore", dettata dall'art. 10 l. cost. n. 3 del 2001, potestà legislativa primaria, ossia piena, nella materia dell'"edilizia ed urbanistica"; ha riconosciuto che il "sistema della pianificazione", come "principio dell'ordinamento giuridico della Repubblica" ed espressione degli "interessi nazionali", non può ritenersi assoluto ed è censurabile laddove si investano profili di competenza legislativa esclusiva dello Stato, quale, in particolare, la disciplina delle distanze tra i fabbricati rientrante nella materia dell'"ordinamento civile".

La disciplina delle distanze fra costruzioni ha, infatti, la sua collocazione nel codice civile, ed in particolare negli artt. 873 e 875 ed attiene, in via primaria e diretta, ai rapporti tra proprietari di fondi finitimi. Quando, però, i fabbricati insistono su di un territorio che può avere rispetto ad altri, per ragioni naturali e storiche, specifiche caratteristiche, la disciplina che li riguarda investe anche interessi pubblici, la cui cura deve ritenersi affidata anche alle Regioni, perché attratta all'ambito di competenza concorrente del governo del territorio.

Nel delimitare i rispettivi ambiti di competenza – statale in materia di «ordinamento civile» e concorrente in materia di «governo del territorio» – il punto di equilibrio deve essere individuato nell'ultimo comma dell'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968, dotato di particolare efficacia precettiva e inderogabile, in quanto richiamato dall'art. 41-quinquies l. 17 agosto 1942, n. 1150. Pertanto, secondo le indicazioni interpretative della giurisprudenza costituzionale, e come poi disposto dall'art. 2-bis del TUE, è legittima la previsione regionale di distanze in deroga a quelle stabilite dalla normativa statale, ma solo se inserite in strumenti urbanistici funzionali a conformare un

assetto complessivo e unitario di determinate zone del territorio. Riguardo alla materia "governo del territorio", riconducibile alla competenza legislativa concorrente delle Regioni.

La corte territoriale ha fatto corretta applicazione dei consolidati principi di diritti affermati da questa Corte e dal giudice delle leggi, disapplicando il decreto assessoriale 22.12.1983 n. 17, il c.d. decreto Floris, in quanto la normativa regionale prende in esame gli edifici confinanti isolatamente considerati.

Detto decreto prevede la deroga alle distanze previste dal D.M. 1444/68 *"qualora il rispetto delle distanze tra pareti finestrate comporti l'inutilizzabilità dell'area o una soluzione tecnica inaccettabile".*

L'applicazione del c.d. decreto Floris comporta, per un qualunque lotto, la deroga alla normativa primaria in ragione della sua inutilizzabilità edificatoria ovvero in caso di soluzioni tecniche inaccettabili.

Il riferimento ad "aree inutilizzate" o a "soluzione tecnica inaccettabile" è estraneo ad un regolamento complessivo ed unitario del territorio, non rientrando tale previsione nei "piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni plano volumetriche", ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/68.

Le ipotesi contemplate dal decreto assessoriale non sono finalizzate a conformare un assetto complessivo di determinate zone e non è, quindi, giustificata dall'esigenza di soddisfare interessi pubblici legati al governo del territorio, ma riguardano rapporti tra edifici confinanti isolatamente considerati.

Con il terzo motivo di ricorso si deduce la violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 comma 1 nn. 3 e 5 c.p.c., per avere la corte d'appello omesso la pronuncia sul motivo d'appello, con il quale era stata censurata la condanna, in favore degli attori, al risarcimento del danno per la violazione delle distanze.

Il motivo è infondato.

Osserva il collegio che, effettivamente, la corte territoriale ha omesso di pronunciarsi sul motivo d'appello relativo alla condanna della società attrice al risarcimento del danno per la violazione delle distanze.

Pur tuttavia, i vizi dell'attività del giudice che possano comportare la nullità della sentenza o del procedimento, rilevanti ex art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c., non sono posti a tutela di un interesse all'astratta regolarità dell'attività giudiziaria, ma a garanzia dell'eliminazione dell'effettivo pregiudizio concretamente subito dal diritto di difesa in dipendenza del denunciato *error in procedendo,* con conseguente onere dell'impugnante di indicare il pregiudizio concreto arrecatogli dall'invocata nullità processuale (Cassazione civile sez. VI, 09/07/2014, n.15676; Cassazione civile sez. III, 12/09/2011, n.18635).

Nella specie, il ricorrente si è limitato a contestare l'omissione di pronuncia sul motivo d'appello, senza specificare se l'esame del medesimo avrebbe portato ad una diversa decisione nel merito, alla luce della consolidata giurisprudenza di questa Corte che, in tema di violazione delle distanze tra costruzioni, ritiene che il danno debba ritenersi "*in re ipsa*", senza necessità di una specifica attività probatoria, essendo l'effetto, certo e indiscutibile, dell'abusiva imposizione di una servitù nel proprio fondo e, quindi, della limitazione del relativo godimento, che si traduce in una diminuzione temporanea del valore della proprietà (Cassazione civile sez. II, 31/08/2018).

Il ricorso va, pertanto, rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 200,00 per spese ed € 6500,00 per compensi oltre spese forfettarie nella misura del 15%, iva e cap come per legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 7 febbraio 2019.

Il Consigliere estensore — Il Presidente

Rossana Giannaccari — Sergio Gorjan

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma
25 LUG 2019

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **GIEMMENEW.**

Roma, 25 luglio 2019

La presente copia si compone di 10 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.94