

EDILIZIA ED URBANISTICA: Distanze legali - Violazione - Norme sulle distanze contenute nei regolamenti - Finalità - Conseguenze.

Cass. civ., Sez. II, 11 marzo 2022, n. 7954

- in *Guida al diritto*, 16, 2022, pag. 55.

“[...] le norme dei regolamenti edilizi che impongono distanze tra le costruzioni maggiori rispetto a quelle previste dal codice civile o stabiliscono un determinato distacco tra le costruzioni e il confine sono volte non solo a regolare i rapporti di vicinato evitando la formazione di intercapedini dannose, ma anche a soddisfare esigenze di carattere generale, come quella della tutela dell'assetto urbanistico, così che, ai fini del rispetto di tali norme, rileva la distanza in sè, a prescindere dal fatto che gli edifici si fronteggino [...]”.

Svolgimento del processo

Con sentenza n. 1389/2016 la Corte d'Appello di Venezia ha respinto il gravame proposto da B.F. e P. contro la sentenza di primo grado (n. 756/2014 del locale Tribunale) che aveva a sua volta disatteso la loro domanda di arretramento di un fabbricato realizzato sul fondo contiguo di proprietà della Immobiliare Le Querce srl e posto a distanza inferiore a cinque metri dal confine.

Secondo la Corte territoriale:

- nel caso di specie la distanza da rispettare non era quella di metri cinque prescritta dall'art. 8.5. delle NTSA del Piano Regolatore Generale di Comune di Venezia, bensì quella di tre metri fissata dal successivo art. 8.6, rientrando gli immobili nella prescrizione della suddetta disposizione (distacco di tre metri dal confine nel caso in cui sul fondo contiguo preesista un edificio realizzato prima del 1997 a distanza inferiore a quella imposta dalle presenti norme, qualora una delle due pareti non sia finestrata e l'edificio da realizzare non superi i dodici metri);

- la norma in esame non richiede che i due edifici si fronteggino per tutta la lunghezza e nessuno dei due edifici è dotato di pareti finestrate.

Contro tale pronuncia i B. hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di un unico motivo, illustrato da memoria e contrastato con controricorso dalla società Immobiliare.

Con ordinanza interlocutoria emessa nell'adunanza del 14.7.2021 il Collegio ha rimesso la trattazione del ricorso alla pubblica udienza ai sensi dell'art. 375 c.p.c., u.c..

Il Procuratore Generale ha concluso per il rigetto del ricorso.

Motivi della decisione

Con l'unico motivo i ricorrenti denunciano violazione degli artt. 872 e 873 c.c., integrato dagli artt. 8.5. e 8.6 delle NTSA del PRG del Comune di Venezia e dal D.M. n. 1444 del 1968, art. 9, rimproverando alla Corte d'Appello di avere malamente interpretato la norma dell'art. 8.6 delle NTA del Piano Regolatore del Comune di Venezia. Sostengono che, a differenza di quanto ritenuto dai giudici di merito, una corretta interpretazione dell'art. 8.6 della disposizione locale doveva portare, nel rispetto della disciplina di cui al D.M. n. 1444 del 1968, a ritenere che la deroga all'obbligo di osservare il distacco minimo di cinque metri dal confine imposto dal precedente art. 8.5 opera solo per la porzione di edificio che fronteggia quello preesistente: ragionando diversamente osservano i ricorrenti - la loro facoltà di futura edificazione verrebbe penalizzata in quanto si vedrebbero costretti, per la presenza del fabbricato dei convenuti posizionato a tre metri dal confine per tutta la sua lunghezza, a dover edificare le loro fabbriche a sette metri per assicurare il distacco tra fabbricati di dieci metri imposto dal D.M. del 1968.

Il motivo è infondato.

La questione di diritto che il Collegio è chiamato a risolvere (e che ha determinato la trattazione del ricorso in pubblica udienza) riguarda l'interpretazione della disposizione contenuta nell'art. 8.6 delle NTSA del Piano Regolatore Comunale.

Occorre premettere che gli immobili si trovano nella sottozona B/3 in cui è prevista una distanza dal confine "(Dc): 0 o 5 ml" (art. 8.5 NTSA).

L'art. 8.6 delle stesse NTSA prevede però che "Nelle sottozone di cui al presente articolo, nel caso di nuova edificazione e/o di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione in ampliamento o soprizzo che avvenga in lotti adiacenti a lotti in cui esista una costruzione realizzata in data antecedente al 1.7.1997 la cui distanza dal confine sia difforme a quella prescritta dalle presenti norme, è consentita una Dc di 3 ml. qualora una delle due pareti non sia finestrata fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e il corpo di fabbrica edificando non superi i 12 ml. In tal caso la Dc è prevalente sulla Df. E' altresì ammessa una Dc di ml 3 qualora gli interventi anzidetti avvengano su lotti adiacenti a lotti inedificabili ai sensi del presente P.R.G."

Nel caso in esame il giudice di merito (cfr. sentenza impugnata pagg. 6 e 7) ha accertato le seguenti circostanze di fatto:

- Il fabbricato dei convenuti ha una lunghezza inferiore a 12 metri ed è privo di pareti finestate;
- sul fondo contiguo degli attori insiste un garage realizzato prima del 1997, anch'esso privo di pareti finestate e posizionato a meno di cinque metri dal confine;
- sul fondo degli attori insistono altri fabbricati posti a circa mt. 13 dalla proprietà dei convenuti.

Così ricostruito il quadro normativo e la situazione di fatto (peraltro assolutamente pacifica tra le parti, come riconoscono gli stessi ricorrenti a pag. 3 del ricorso), osserva la Corte che l'interpretazione della norma regolamentare fornita dalla Corte territoriale è giuridicamente corretta. Depone in tal senso innanzitutto il tenore letterale della disposizione, che non contiene alcuna limitazione alle sole porzioni di edifici che si fronteggiano.

Inoltre, la stessa previsione regolamentare prevede espressamente che "la Dc è prevalente sulla Df" per cui una interpretazione conforme a quella proposta dai ricorrenti finirebbe di fatto per vanificare tale previsione regolamentare.

La tesi degli attori (secondo cui il distacco dai confini previsto dalla norma dell'art. 8.6 deve intendersi riferita solo alle porzioni che si fronteggiano) non può condividersi.

Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, infatti, le norme dei regolamenti edilizi che impongono distanze tra le costruzioni maggiori rispetto a quelle previste dal codice civile o stabiliscono un determinato distacco tra le costruzioni e il confine sono volte non solo a regolare i rapporti di vicinato evitando la formazione di intercapedini dannose, ma anche a soddisfare esigenze di carattere generale, come quella della tutela dell'assetto urbanistico, così che, ai fini del rispetto di tali norme, rileva la distanza in sè, a prescindere dal fatto che gli edifici si fronteggino (Sez. 2 -, Ordinanza n. 22054 del 11/09/2018 Rv. 650320; Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 3854 del 18/02/2014 Rv. 629629).

Nel caso in esame, si discute proprio di norme che prevedono un determinato distacco tra le costruzioni e il confine e quindi in applicazione della suddetta regola, di carattere generale, il fatto che i due edifici si debbano necessariamente fronteggiare non è un elemento decisivo.

Parimenti non sono rilevanti le considerazioni sulle future ed eventuali modalità costruttive da osservare.

A parte il rilievo che, come accertato dai giudici di merito, il fondo degli attori è già edificato e la distanza tra costruzioni in relazione ai fabbricati ivi esistenti è già rispettata, occorre considerare che gli stessi attori, in epoca anteriore al 1997 realizzarono un garage a meno di cinque metri dal confine, per una loro libera scelta edificatoria, così imponendo all'epoca al vicino, qualora avesse a sua volta voluto costruire un manufatto di adattarsi alla scelta da loro effettuata quali prevenienti (c.d. principio della prevenzione).

In conclusione, il ricorso va respinto con inevitabile aggravio di spese per i ricorrenti.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1-quater - da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso e condanna in solido i ricorrenti al rimborso delle spese del giudizio di legittimità che liquida in complessivi Euro 4.200,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, il 10 febbraio 2022.

Depositato in Cancelleria il 11 marzo 2022