

**Corte di Cassazione, sez. II Civile, ordinanza 9 febbraio – 4 giugno 2018, n. 14294
Presidente Matera – Relatore Bellini**

Fatti di causa

Con atto di citazione del 14.4.1990 M.F. e P.I.B.A. , premesso di essere proprietari dello stabile sito in (omissis) , convenivano in giudizio avanti al Tribunale di Sassari P.A. e T.C. , proprietari di altro stabile confinante, esponendo che i convenuti: avevano installato nel loro cortile un serbatoio per il gasolio senza rispettare le distanze legali, di cui all'art. 889 c.c., rispetto all'immobile di loro proprietà; avevano piantato delle viti nel suddetto cortile senza osservare la distanza di cui all'art. 892 c.c.; avevano realizzato nel cortile di loro proprietà un locale adibito a cucina in violazione delle norme sulle distanze, di cui all'art. 873 c.c. del vigente regolamento edilizio e delle norme di attuazione del PRG del Comune di Alghero, che stabiliscono un distacco minimo di 10 metri tra pareti finestrate. Gli attori lamentavano, altresì, che i convenuti si erano opposti alla sopraelevazione fino all'altezza di 3 metri del muro divisorio tra i due fondi, che gli attori avevano intenzione di realizzare a propria cura e spese. Le parti attrici chiedevano la condanna dei convenuti all'eliminazione del serbatoio di gasolio, delle piante di vite e del locale cucina, nonché la declaratoria del loro diritto alla sopraelevazione del muro divisorio, oltre al risarcimento dei danni subiti.

Si costituivano i convenuti, i quali concludevano per il rigetto della domanda attorea, spiegando domanda riconvenzionale per il mancato rispetto delle distanze dell'edificio costruito dagli attori sul loro terreno relativamente al manufatto (garage) realizzato dai convenuti sul confine.

Istruita la causa con documenti, prove testimoniali e due CTU, il Tribunale di Sassari, con sentenza n. 708/2010, depositata in data 20.4.2010: a) condannava i convenuti P. e T. ad arretrare o rimuovere la cisterna di gasolio, b) dichiarava cessata la materia del contendere in ordine alla distanza dei tralci di vite; c) rigettava la domanda di arretramento o rimozione del manufatto realizzato sul terreno dei convenuti; d) rigettava la domanda risarcitoria; e) dichiarava il diritto di sopraelevazione del muro.

Avverso suddetta sentenza proponevano appello M.F. e P.I.B.A. per i seguenti motivi: 1) per avere il Tribunale erroneamente interpretato la normativa edilizio-urbanistica, dando applicazione al regolamento edilizio di Alghero, entrato in vigore il 10 gennaio 1985 - che prevede la distanza minima di 5 metri tra le costruzioni con pareti finestrate - anziché all'art. 9, comma 1, n. 2 d.m. 1444/1968, disposizione richiamata dal piano regolatore generale del Comune di Alghero, adottato il 30 dicembre 1976, che prevede un distacco minimo tra le costruzioni con pareti finestrate di 10 metri; 2) per avere il Giudice di primo grado motivato la reiezione della domanda, relativa al locale costruito da P. e T. , facendo leva sul fatto che tale costruzione sarebbe anteriore all'edificazione del lotto confinante di proprietà degli appellanti e che, pertanto, in virtù del principio della prevenzione, le parti appellate avrebbero fatto uso della facoltà di costruire direttamente sul confine senza rispettare le distanze.

Si costituivano gli appellati che concludevano per il rigetto dell'appello.

Con sentenza n. 222/2012, depositata il 24 luglio 2012, la Corte d'Appello di Cagliari, Sezione distaccata di Sassari, accoglieva l'appello, dichiarando il diritto di parte appellante alla riduzione in pristino e all'arretramento della costruzione di parte appellata, denominata "cucina", sino alla distanza legale di metri 10, di cui all'art. 873 c.c., come integrato dall'art. 9, comma 1, n. 2, d.m. 1444/1968, in materia di distanze tra fabbricati; condannava la parte appellata a provvedere alla riduzione in pristino e all'arretramento; condannava gli appellati al risarcimento del danno, identificato nella momentanea diminuzione di valore della proprietà degli appellanti e quantificato equitativamente in Euro 3.000,00; condannava la parte appellata alla rifusione della metà delle spese di CTU del primo grado di giudizio; compensava per metà le spese del primo e del secondo grado di giudizio, ponendo l'altra metà a carico della parte appellata, liquidando siffatta metà in Euro 6.290,00.

Per la cassazione della suddetta sentenza P.A. e Carmela T. hanno proposto ricorso sulla base di due motivi, cui ha resistito con controricorso M.F. , e per lui la sua rappresentante Avvocato Maria Delia Rizzu, giusta autorizzazione del giudice tutelare del Tribunale di Sassari in data 27/11/2013. I controricorrenti hanno depositato memoria.

Ragioni della decisione

1. - Con il primo motivo, i ricorrenti hanno dedotto la "violazione o falsa applicazione degli artt. 9, comma 2 d.m. n. 1444/1968 e 873 c.c., anche in riferimento alla omessa e insufficiente motivazione in ordine alla affermata violazione delle distanze di legge". Essi rilevano che, correttamente, la sentenza impugnata si basa sul presupposto che il d.m. n. 1444/1968 sia immediatamente efficace fin dal momento della sua emanazione e che esso trovi applicazione direttamente nei rapporti tra privati, considerandolo come norma integrativa dell'art. 873 c.c. Tuttavia, nonostante l'esattezza di tali assunti, ai fini dell'applicazione astratta dell'art. 9, comma 1, n. 2 del citato d.m. n. 1444/1968, integrativo dell'art. 873 c.c., il giudice dell'appello non avrebbe tenuto conto di quanto accertato in punto di fatto, ossia che la costruzione realizzata dagli odierni ricorrenti sul confine (il garage), preesisteva alle altre costruzioni, comprese quelle dei coniugi M. -Pi. .

Osservano i ricorrenti che detta preesistenza rispetto alle altre costruzioni era già stata accertata nella sentenza di primo grado e che la CTU aveva rilevato che la parete finestrata della casa dei M. e Pi. era stata realizzata a una distanza di m 2,18 dal garage; laddove, proprio in virtù dell'applicazione dell'art. 9, comma 1, n. 2 d.m. n. 1444/1968, detta parete avrebbe dovuto rispettare la distanza di 10 metri dal garage, giacché il diritto alla distanza sorge nel momento in cui il manufatto da cui si pretende calcolare la predetta distanza non solo sia stato realizzato, ma sia stato realizzato regolarmente.

1.1. - Il motivo non è fondato.

1.2. - La stessa Corte d'appello rileva preliminarmente che "nonostante una iniziale difficoltà di individuazione del locale in ordine al quale si lamentava, da parte degli attuali appellanti, già attori in primo grado, la violazione delle distanze legali ex art. 873 cod. civ., la CTU disposta dal giudice del precedente giudizio ha chiarito che debba ritenersi adibito a cucina l'unico locale ad avere pareti finestrate, posto parallelamente al muro di confine fra le due proprietà e le cui finestre prospettano verso la proprietà dei coniugi M.F. e Pi.Ba. , mentre deve essere definita garage, ai fini di causa, la costruzione (peraltro pacificamente preesistente) munita di porta prospettante sul cortile di parte appellate, verso la strada e non verso la proprietà degli appellanti". Sottolinea che il vano c.d. cucina sarebbe stato realizzato fra il 1984 ed il 1985, a distanza di mt. 3,07 dal filo esterno del muro di confine ovvero di mt. 2,85 dal filo interno, nonché mt. 5,28 dalla parte più vicina della casa degli appellanti M. -Pi. (sentenza pag. 4). E conclude che - date le caratteristiche strutturali limitate del muro di confine posto a semplice tutela del fondo al quale serve (Cass. n. 10461 del 2011) - la distanza da tenere in considerazione nel caso di specie "è pertanto non quella della costruzione dal confine ma quella della costruzione c.d. cucina dal fabbricato della parte attrice-appellante, stante la sicura preesistenza di quest'ultimo, come emerge con chiarezza dalla CTU" (sentenza, pag. 5).

1.3. - Ciò premesso, la Corte territoriale, quanto alla applicabilità, in tema di distanze tra costruzioni, dell'art. 9, secondo comma, del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, emanato su delega dell'art. 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (c.d. legge urbanistica), aggiunto dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, del tutto correttamente ha affermato (in conformità a Cass. sez. un. n. 14953 del 2011) che esso ha efficacia di legge dello Stato, sicché le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densità, altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica. E che dunque, a seguito della abrogazione ex nunc, in forza dell'art. 136 T.U. n. 380 del 2001, dell'art. 17, primo comma lett. c) della legge n. 765 del 1967, e del mantenimento in vigore dei commi 6, 8, 9 dell'art. 41-quinquies della legge n. 1150 del 1942, gli strumenti urbanistici locali devono osservare la prescrizione di cui al detto art. 9 del d.m. n. 1444/1968, che prevede la distanza minima inderogabile tra pareti finestrate e pareti di edificio antistanti (sentenza, pag. 6).

Altrettanto correttamente, la Corte d'appello ha richiamato i principi affermati da Cass. n. 6604 del 2012 (conforme anche Cass. n. 26383 del 2016), secondo cui "posto che nella disciplina legale dei "rapporti di vicinato" l'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo in relazione alle vedute, e non anche alle luci, la dizione "pareti finestrate" contenuta in un regolamento edilizio che si ispiri all'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 - il quale prescrive nelle sopraelevazioni la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti - non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come "vedute",

senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette "lucifere"; nonché da Cass. n. 13547 del 2011, per la quale "La norma dell'art. 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444, in materia di distanze fra fabbricati - che, siccome emanata in attuazione dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, non può essere derogata dalle disposizioni regolamentari locali - va interpretata nel senso che la distanza minima di dieci metri è richiesta anche nel caso che una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente, per l'applicazione di tale distanza, che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, ancorché solo una parte di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta; ne consegue, pertanto, che il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre" (sentenza, pag. 7).

1.4. - Orbene, i ricorrenti convengono con la affermazione, posta a base della sentenza impugnata, per la quale il d.m. n. 1444/1968 è immediatamente efficace fin dal momento della sua emanazione e trova applicazione direttamente nei rapporti tra privati, considerandolo come norma integrativa dell'art. 873 c.c. Viceversa contestano esplicitamente che il giudice del gravame non avrebbe tenuto conto di quanto accertato in punto di fatto, ossia che la costruzione realizzata dagli odierni ricorrenti sul confine (il garage) preesisteva alle altre costruzioni, comprese quelle dei coniugi M. -Pi. .

Tuttavia, va rilevato che la situazione del c.d. garage è del tutto estranea al thema decidendum sottoposto al giudizio di appello, che attiene alla contestata violazione delle distanze minime conseguente alla realizzazione del locale adibito a cantina. Infatti è a tale locale che vengono riferiti dalla Corte territoriale i riscontri fattuali del posizionamento rispetto al fabbricato degli attori-controricorrenti, proprio per differenziarne la situazione rispetto a quella del c.d. garage ("la CTU disposta dal giudice del precedente giudizio ha chiarito che debba ritenersi adibito a cucina l'unico locale ad avere pareti finestate, posto parallelamente al muro di confine fra le due proprietà e le cui finestre prospettano verso la proprietà dei coniugi M.F. e Pi.Ba. , mentre deve essere definita garage, ai fini di causa, la costruzione (peraltro pacificamente preesistente) munita di porta prospettante sul cortile di parte appellate, verso la strada e non verso la proprietà degli appellanti": sentenza, pag. 4, cit. sub 1.2.). Ed è di tale locale che il controricorrente chiede l'arretramento e la riduzione in pristino.

Né, peraltro, può convenirsi con l'assunto secondo il quale dovrebbe valere la prevenzione del garage rispetto al fabbricato dei controricorrenti, sì da legittimare le autonome opere successive (la cantina). Questa Corte ha affermato che "le disposizioni dell'art. 41-quinquies della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 (nel testo fissato dall'art. 17 della legge 6 agosto 1967 n. 765), nonché dell'art. 9 del decreto del ministro dei lavori pubblici del 2 aprile 1968 n. 1444, nella parte in cui, per fabbricati ubicati in zone territoriali omogenee, pongono inderogabili distanze minime dal confine (in modo vincolante anche per i Comuni, in sede di formazione degli strumenti urbanistici), hanno carattere integrativo delle norme del codice civile sulle distanze legali, ai sensi ed agli effetti dell'art. 872 cod. civ., e rendono inapplicabile il principio della prevenzione di cui all'art. 875 cod. civ., non invocabile rispetto a distacchi assoluti, fissati con riferimento al confine" (Cass. n. 145 del 2006; cfr. Cass. sez. un. n. 10318 del 2016, secondo cui, nel caso opposto, un regolamento locale che si limiti a stabilire una distanza tra le costruzioni superiore a quella prevista dal codice civile, senza imporre un distacco minimo delle costruzioni dal confine, non incide sul principio della prevenzione, come disciplinato dal codice civile, e non preclude, quindi, al preveniente la possibilità di costruire sul confine o a distanza dal confine inferiore alla metà di quella prescritta tra le costruzioni, né prevenuto la corrispondente facoltà di costruire in appoggio o in aderenza, in presenza dei presupposti previsti dagli artt. 874, 875 e 877 cod. civ.).

2. - Con il secondo motivo, i ricorrenti deducono la "violazione o falsa applicazione degli artt. 872 e 2697 c.c. e dell'art. 1226 c.c.". La Corte d'Appello avrebbe erroneamente condannato gli odierni ricorrenti al risarcimento del danno, equitativamente stabilito in Euro 3.000,00; giacché per procedere alla condanna al risarcimento, non è sufficiente l'accertamento della potenzialità dannosa del fatto, ma deve procedersi all'individuazione del quantum del danno, che deve essere provato. Infatti, aver considerato che la proprietà dei coniugi M. e Pi. sia stata gravata da una servitù illegittima, idonea (ove l'idoneità rappresenta la potenzialità dannosa) a ridurre momentaneamente il valore della proprietà, non è prova di per sé dell'entità del danno e della sua esistenza. Di conseguenza, la diminuzione temporanea di valore della proprietà avrebbe dovuto

essere accertata mediante il ricorso agli ordinari mezzi di prova. Rilevano quindi i ricorrenti che la Corte d'Appello ha violato gli artt. 872 e 2697 c.c., non avendo rilevato la decisività della mancanza di prove della pretesa risarcitoria, per inerzia della controparte. Ed ha violato l'art. 1226 c.c., giacché tale norma ha una portata sussidiaria ed è applicabile esclusivamente nei casi in cui, pur essendo provata l'esistenza del danno, non sia possibile risalire all'entità, mancando dei criteri di quantificazione che siano in grado di ricondurre razionalmente la "perdita" a un "equivalente" monetario.

2.1. - Il motivo è fondato.

2.2. - La Corte d'appello ha richiamato il principio secondo cui "in tema di violazione delle distanze tra costruzioni previste dal codice civile e dalle norme integrative dello stesso, quali i regolamenti edilizi comunali, al proprietario confinante che lamenti tale violazione compete sia la tutela in forma specifica, finalizzata al ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, sia quella risarcitoria, ed il danno che egli subisce (danno conseguenza e non danno evento), essendo l'effetto, certo ed 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 medesima, deve ritenersi in re ipsa, senza necessità di una specifica attività probatoria" (Cass. n. 25475 del 2010; conf. Cass. n. 11382 del 2011 e Cass. n. 16916 del 2015). Ed ha, di conseguenza, liquidato equitativamente il danno per la diminuzione temporanea del valore della proprietà di parte attrice-appellante (sentenza pag. 8).

Questa Corte ha, peraltro, precisato che "in tema di violazione delle norme sulle distanze, una volta che venga disposta la demolizione delle opere realizzate in violazione delle norme sulle distanze legali, il risarcimento del danno deve essere computato tenendo conto della temporaneità della lesione del bene protetto dalle norme violate e non già avendo riguardo al valore di mercato dell'immobile, diminuito per effetto della detta violazione, essendo il relativo pregiudizio suscettibile di essere eliminato" (Cass. n. 19132 del 2013).

2.3. - La Corte d'appello ha viceversa ritenuto la risarcibilità del pregiudizio economico derivante dalla diminuzione temporanea del valore di mercato dell'immobile del controricorrente. La censura dei ricorrenti coglie dunque nel segno, là dove pone in relazione la valutazione del danno effettuata sulla base della perdita di valore dell'immobile derivante dalla violazione delle distanze e la transitorietà di detta fonte di pregiudizio, destinata ad essere rimossa per effetto della demolizione delle opere illegittimamente realizzate dai ricorrenti. La quantificazione del danno, dunque, non poteva essere eseguita sulla base della perdita del valore di mercato dell'immobile, trattandosi di valore suscettibile di essere riacquistato dal fabbricato della resistente per effetto della disposta demolizione.

2.4. - Il secondo motivo di ricorso va quindi accolto e la sentenza impugnata va cassata in relazione alla censura accolta, con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo motivo di ricorso. Accoglie il secondo motivo. Cassa la sentenza impugnata, in relazione alla censura accolta, e rinvia la stessa alla Corte d'appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.