



-7285/05

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SEZIONE SECONDA CIVILE

DISTANZE LEGALI

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Vincenzo CALFAPIETRA	- Presidente -	R.G.N. 10056/02
Dott. Giandonato NAPOLETANO	- Consigliere -	Cron. 7285
Dott. Massimo ODDO	- Consigliere -	Rep. 1541
Dott. Umberto GOLDONI	- Rel. Consigliere -	Ud.08/02/05
Dott. Emilio MIGLIUCCI	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

sul ricorso proposto da:

BERTOLINI ANNA, elettivamente domiciliata in ROMA P.LE  
 CLODIO 32, presso lo studio dell'avvocato LIDIA SGOTTO  
 CIABATTINI, difesa dagli avvocati GIULIO MASERA, MAURO  
 MONTANARI, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

FIORONI WALTER, elettivamente domiciliato in ROMA PZZA  
 DEL PARADISO 55, presso lo studio dell'avvocato LUISA  
 REVELLI, difeso dall'avvocato GINO AMBROSINI, giusta  
 delega in atti;

- controricorrente -

2005

314

nonchè contro



DELL'OCA GIUSEPPE;

- intimato -

avverso la sentenza n. 546/01 della Corte d'Appello di

MILANO, depositata il 23/02/01;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica

udienza del 08/02/05 dal Consigliere Dott. Umberto

GOLDONI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore

Generale Dott. Raffaele CENICCOLA che ha concluso per

il rigetto del ricorso.



### Svolgimento del processo

Con citazione del 5.1.1994, Anna Bertolini, proprietaria di un fondo con annesso edificio ad uso abitativo in comune di Ardenno, confinante con altro di proprietà di Walter Fioroni e di Giuseppe dell'Oca, su cui si era iniziata la costruzione di due fabbricati parzialmente difformi dalla concessione edilizia ottenuta, atteso che il Fioroni aveva ultimato la costruzione di due box e di due cantine seminterrate, così violando sotto diversi aspetti la disciplina codicistica e quella regolamentare locale ed arrecandole pregiudizio nel suo diritto di proprietà, chiedeva la condanna dei predetti all'abbattimento di quelle porzioni di immobili che violassero i limiti di distanza e di altezza di cui alle citate normative.

Si costituivano i convenuti, contestando le asserzioni di controparte e chiedendo la reiezione della domanda.

Con sentenza del 28.11.1998, l'adito tribunale di Sondrio rigettava le domande attoree, regolando le spese; avverso tale decisione, la Bertolini proponeva appello cui resistevano Fioroni e Dell'Oca.

Con sentenza del 7/23.2.2001, la Corte di appello di Milano respingeva il gravame.



Osservava all'uopo che la zona della costruzione adibita a cantina risultava interamente interrata e in aderenza alla centrale termica della Bertolini, ad eccezione di una parte circa 50 cm. di lunghezza che risultava fuori terra e che fronteggiava il fabbricato di parte attrice per 32 cm.; lo stato dei luoghi quale descritto in CTU non era tale da creare una vera e propria intercapedine, donde l'inapplicabilità dell'art. 873 cc. sulle distanze legali.

Quanto alla zona di fabbricato adibita ad autorimessa, si doveva escludere che le costruzioni contrapposte si fronteggiassero, e non sussisteva alcuna contrapposizione dei rispettivi piani delle costruzioni stesse, cosa questa che escludeva l'applicabilità del citato art. 873 che delle NTA del comune di Ardenno.

La tesi poi secondo cui la misurazione delle distanze dai fabbricati dovesse essere fatta a raggio era infondata, perché l'obbligo del rispetto delle distanze concerne gli edifici reciprocamente antistanti, ossia l'ipotesi di edifici che si fronteggiano al fine di mantenere lo spazio compreso fra gli stessi conforme alle esigenze di igiene; quindi il computo della misura doveva essere fatto in modo lineare e non radiale, come per le distanze rispetto alle vedute, che risponde a finalità diverse.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre, la Bertolini, sulla base di un articolato motivo, illustrato da memoria irrituale,; resiste



con controricorso il Fioroni, mentre l'altro intimato non ha spiegato attività difensiva.

#### Motivi della decisione

Nell'unico, articolato motivo su cui si basa il ricorso in esame, si lamenta violazione dell' art. 873 cc. e degli artt. 33, 34 e 4.8 delle NTA del comune di Ardenno, nonché contraddittorietà di motivazione in relazione agli accertamenti effettuati dalla Corte distrettuale circa l'unicità del fabbricato costruito dalle controparti.

Argomenta la ricorrente nel senso che, riconosciuta l'unicità del manufatto eretto dai confinanti, lo stesso doveva essere valutato nella sua interezza per stabilire se lo stesso violasse o meno le normative codicistica e comunale sulle distanze; e, poichè emergeva chiaramente dalla CTU la violazione delle distanze stesse, la sentenza sarebbe incorsa in errore ritenendo legittima la costruzione de qua.

La Corte meneghina ha premesso alla sua decisione la peculiarità di una situazione in cui, data per ammessa l'unicità del fabbricato, la conformazione dello stesso era però particolare, dato che la cantina risultava quasi completamente interrata, cioè emergente in misura minima dal suolo: questa Corte ben conosce la propria giurisprudenza concernente il concetto di costruzione, peraltro esattamente richiamata in ricorso, ma non può non prendere in esame l'accertamento di fatto compiuto dalla

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'MF'.



sentenza impugnata, in cui si assume che la modestissima porzione di cantina emergente dal suolo non è tale da creare intercapedini dannose, tali da giustificare il pregiudizio scaturente dalla violazione delle norme sulle distanze, anche in ragione del ridotto tratto in cui le costruzioni si fronteggiano (cfr. Cass. 5.11.1990, n° 10615).

Tale constatazione, che è alla base della decisione impugnata, attinge alla ratio stessa della disposizione sia codicistica che regolamentare e ne determina l'applicabilità o meno, atteso che se si ritiene che la situazione specifica non dia luogo agli inconvenienti ricordati, la applicazione della relativa normativa si risolverebbe in una pedissequa e astratta coincidenza tra la lettera della legge e le diverse realtà fattuali che giustificerebbero altra soluzione. Ma, ai fini che ne occupano, questa Corte è chiamata ad esaminare se l'accertamento in fatto compiuto al riguardo dal giudice del merito sia o meno idoneo, ferma la insindacabilità dello stesso in sede di legittimità, a dar conto della soluzione adottata: nel caso di specie, attesa la motivazione sufficiente che le sorreggono, deve ritenersi che le conclusioni raggiunte non integrino la violazione delle norme invocate.

Quanto alla questione afferente alla distanza tra la costruzione della ricorrente ed il garage, la Corte milanese ha esattamente rilevato che sia l'art. 873 cc. che l'art. 33 NTA di Ardenno prevedono che per l'applicazione delle norme sulle distanze

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'uf'.

