

anno 1 numero 5 settembre ottobre 2011

ISSN 2039-6678

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

EXEO edizioni

professionisti

pubblica amministrazione

LA SOPRAVVENUTA NORMATIVA SULLE DISTANZE NON INCIDE SULLE COSTRUZIONI GIÀ ULTIMATE

**CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.9458 del
28/04/2011**

Relatore: Pasquale D'Ascola - Presidente: Roberto Michele Triola

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E
DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> PRESCRIZIONI LOCALI --> JUS
SUPERVENIENS

Sintesi: In tema di distanze fra costruzioni la disciplina successiva più rigorosa non è applicabile qualora l'opera risulti già ultimata prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni.

Sintesi: Spetta al proprietario che chiede la demolizione dell'opera in violazione della normativa sulle distanze dimostrare che al momento dell'entrata in vigore della disciplina più rigorosa essa non era completata, mentre il convenuto può limitarsi a contestare, senza altro onere probatorio.

Estratto: « 3.2) Le doglianze sono fondate. Fondatamente parte ricorrente ha dedotto che fino al 1967, epoca di entrata in vigore della L. n. 767, la normativa vigente consentiva la costruzione sul confine, con applicazione del principio della prevenzione, ditalchè a ben ragione parte appellante aveva lamentato il mancato accertamento della data di costruzione delle opere di cui veniva denunciata la costruzione in violazione delle distanze introdotte dagli strumenti urbanistici locali. Mette conto ricordare in proposito che in tema di distanze fra costruzioni la disciplina successiva più rigorosa non è applicabile qualora l'opera risulti già ultimata prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni (ex multis Cass. 14354/00; 7466/97). Inoltre spetta al proprietario che chiede la demolizione dell'opera in violazione della normativa sulle distanze dimostrare che al momento dell'entrata in vigore della disciplina più rigorosa essa non era completata, mentre il convenuto può limitarsi a contestare, senza altro onere probatorio (Cass. n. 141/98; 4511/85). A tali principi, che occorre qui ribadire la Corte di appello non si è attenuta, avendo svolto argomenti, prima riassunti, che prescindono immotivatamente dagli insegnamenti di questa Corte.»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E
DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> DIRITTO A MANTENERE L'OPERA -->
USUCAPIBILITÀ

Sintesi: È consentito far valere l'eccezione di usucapione del diritto di edificare a distanza inferiore a quella legale, indipendentemente dall'interesse pubblicistico sotteso a questa materia.

Estratto: « 4) Il secondo motivo critica la sentenza impugnata perché ha negato l'esame dell'eccezione di usucapione del diritto a mantenere le opere a distanza inferiore a quella legale, con l'affermazione che il B. non aveva svolto domanda riconvenzionale in tal senso. Deduce che l'usucapione può esser fatta valere anche con eccezione riconvenzionale,

come nella specie. Anche questa censura coglie nel segno. Erronea è infatti l'affermazione secondo cui solo con apposita domanda riconvenzionale si poteva far valere il diritto suddetto facendo dipendere tale assunto dai modi di acquisto delle servitù stabiliti dall'art. 1031 c.c.. La Corte territoriale ha illogicamente interpretato tale disposizione, di portata sostanziale, nel senso che imporrebbe un onere di azione per far valere l'usucapione, precludendo la facoltà del convenuto di limitarsi ad eccepirlo. Nessun riscontro normativo legittimava però tale interpretazione, che si scontra con il costante portato giurisprudenziale che reputa consentito far valere l'eccezione di usucapione del diritto di edificare a distanza inferiore a quella legale (cfr. Cass. 22552/09; 21484/07); ciò indipendentemente dall'interesse pubblicistico sotteso a questa materia (per una ricostruzione delle questioni v. diffusamente Cass. 4240/10).»

IL GIUDICE PENALE PUÒ E DEVE ACCERTARE LA REALE CONDONABILITÀ DEGLI ABUSI CONDONATI

**CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16722 del
29/04/2011**

Relatore: Luca Ramacci - Presidente: Claudia Squassoni

GIUDIZIO --> GIURISDIZIONE E COMPETENZA --> GIUDICE ORDINARIO,
IN GENERALE --> COGNIZIONE SULL'ATTO AMMINISTRATIVO -->
DISAPPLICAZIONE ATTI ILLEGITTIMI

Sintesi: L'attività svolta dal giudice in presenza di un titolo abilitativo edilizio illegittimo consiste nel valutare la sussistenza dell'elemento normativo della fattispecie e non nel disapplicare l'atto amministrativo o effettuare comunque valutazioni proprie della P.A..

Sintesi: Il giudice può rilevare la non conformità dell'atto amministrativo alla normativa che ne regola l'emanazione, alle disposizioni legislative statali e regionali in materia urbanistico edilizia ed alle previsioni degli strumenti urbanistici non solo quando l'atto sia illecito perché frutto di attività criminosa ed a prescindere da eventuali collusioni dolose del soggetto privato interessato con organi dell'amministrazione, ma anche nei casi in cui l'emanazione dell'atto sia espressamente vietata in mancanza delle condizioni previste dalla legge e in quelli di mancato rispetto delle norme che regolano l'esercizio del potere.

Sintesi: Il potere dovere del giudice in presenza dell'atto abilitativo illegittimo deve essere esercitato anche con riferimento a provvedimenti amministrativi di sanatoria o condono, poiché il mancato effetto estintivo non è riconducibile ad una valutazione di illegittimità del provvedimento cui consegua la disapplicazione dello stesso, ma alla verifica della inesistenza dei presupposti di fatto e di diritto dell'estinzione del reato in sede di esercizio del doveroso sindacato della legittimità del fatto estintivo, incidente sulla fattispecie tipica penale.

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> SANATORIA --> CONDONO --> TIPOLOGIE --> TERZO CONDONO

Sintesi: A fronte di un abuso edilizio condonato, il giudice penale deve accertarne i requisiti di condonabilità e, segnatamente, con riferimento specifico al condono introdotto con la L. n. 724 del 1994: la tempestività della domanda; la riferibilità della domanda agli imputati o ai comproprietari dell'immobile abusivo; la riferibilità della domanda all'immobile stesso; la ultimazione dei lavori entro il termine di legge; i requisiti volumetrici dell'immobile costruito; la congruità quantitativa dell'oblazione versata, attraverso l'acquisizione del certificato a tal fine rilasciato dal Sindaco competente.

Estratto: « La giurisprudenza di questa Corte, proprio con riferimento al reato di esecuzione di interventi in assenza di permesso di costruire, ha ripetutamente considerato le conseguenze derivanti dall'esecuzione di interventi edilizi con permesso di costruire (in precedenza concessione) illegittimo e sui poteri del giudice penale in presenza di vizi di legittimità del titolo abilitativo. La questione è stata oggetto di numerose pronunce della Corte di cassazione, anche a sezioni unite, non sempre di contenuto univoco che seguivano a molteplici pronunce di merito le quali ammettevano originariamente il sindacato del giudice penale sul titolo abilitativo illegittimo (Cass. SS.UU. n. 3, 17 febbraio 1987; SS.UU. n. 11635 21 dicembre 1993). Successivamente si è giunti alla condivisibile conclusione che l'attività svolta dal giudice in presenza di un titolo abilitativo edilizio illegittimo consiste nel valutare la sussistenza dell'elemento normativo della fattispecie e non nel disapplicare l'atto amministrativo o effettuare comunque valutazioni proprie della P.A.. A tale proposito si è precisato che la valutazione del giudice penale riguarda l'identificazione in concreto della fattispecie sanzionata e non configura alcuna "disapplicazione" ovvero una indebita ingerenza verso la P.A., in quanto viene esercitato un potere che trova fondamento e giustificazione nella stessa previsione normativa incriminatrice. Inoltre, il giudice può rilevare la non conformità dell'atto amministrativo alla normativa che ne regola l'emanazione, alle disposizioni legislative statali e regionali in materia urbanistico edilizia ed alle previsioni degli strumenti urbanistici non solo quando l'atto sia illecito perché frutto di attività criminosa ed a prescindere da eventuali collusioni dolose del soggetto privato interessato con organi dell'amministrazione, ma anche nei casi in cui l'emanazione dell'atto sia espressamente vietata in mancanza delle condizioni previste dalla legge e in quelli di mancato rispetto delle norme che regolano l'esercizio del potere (Sez. 3, n. 35391, 30 settembre 2010; n. 34809, 8 settembre 2009; n. 14504, 2 aprile 2009; n. 9177, 2 marzo 2009; n. 35389, 16 settembre 2008; n. 28225, 10 luglio 2008; n. 41620, 13 novembre 2007; n. 1894, 23 gennaio 2007; n. 40425, 12 dicembre 2006; n. 21487, 21 giugno 2006). Si poi ulteriormente precisato che il potere dovere del giudice in presenza dell'atto abilitativo illegittimo deve essere esercitato anche con riferimento a provvedimenti amministrativi di sanatoria o condono, poiché il mancato effetto estintivo non è riconducibile ad una valutazione di illegittimità del provvedimento cui consegua la disapplicazione dello stesso, ma alla verifica della inesistenza dei presupposti di fatto e di diritto dell'estinzione del reato in sede di esercizio del doveroso sindacato della legittimità del fatto estintivo, incidente sulla fattispecie tipica penale (Sez. 3, n. 23080, 10 giugno 2008, conf. Sez. 3, n. 27948, 8 luglio 2009; n. 12869, 24 marzo 2009; n. 31479, 29 luglio 2008; n. 26144, 1 luglio 2008). Tali principi erano stati ritenuti in precedenza applicabili anche nelle ipotesi di "condono edilizio" disciplinato dalla L. n. 724 del 1994 (Sez. 3, n. 5031, 27 aprile 2000). Si è inoltre chiarito che, nell'esercizio di tale potere-dovere, il giudice penale deve verificare la sussistenza dei requisiti di condonabilità dell'intervento e, segnatamente, con riferimento

specifico al condono introdotto con la L. n. 724 del 1994: la tempestività della domanda; la riferibilità della domanda agli imputati o ai comproprietari dell'immobile abusivo; la riferibilità della domanda all'immobile stesso; la ultimazione dei lavori entro il termine di legge; i requisiti volumetrici dell'immobile costruito; la congruità quantitativa dell'oblazione versata, attraverso l'acquisizione del certificato a tal fine rilasciato dal Sindaco competente (Sez. 3, n. 10512, 20 novembre 1997; conf. Sez. 3, n. 9367, 17 ottobre 1997; n. 13836, 5 aprile 2001).»

IL REATO DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA PUÒ CONCORRERE COL REATO DI ABUSO EDILIZIO SEMPLICE

**CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE III PENALE n.16728 del
29/04/2011**

Relatore: Luca Ramacci - Presidente: Claudia Squassoni

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> INTERVENTI ABUSIVI, CASISTICA --
> LOTTIZZAZIONE ABUSIVA --> DIFFERENZE DAL SINGOLO ABUSO
EDILIZIO

Sintesi: La lottizzazione abusiva e la realizzazione di un immobile in assenza di permesso di costruire configurano autonome ipotesi di reato che tra loro possono concorrere.

Sintesi: La distinzione tra semplice abuso edilizio e lottizzazione abusiva è basata sulla circostanza che la lottizzazione presuppone un insieme di opere o di atti giuridici che comportano una trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni a scopo edificatorio, intesa quale conferimento all'area di un diverso assetto territoriale, attraverso impianti di interesse privato e di interesse collettivo, tali da creare una nuova maglia di tessuto urbano, mentre la nuova costruzione, che non presuppone opere di urbanizzazione primaria o secondaria e per la quale è richiesto il preventivo permesso di costruire, non necessita di autorizzazione lottizzatoria in quanto la sua realizzazione non pregiudica la riserva pubblica di pianificazione urbanistica.

Estratto: « La infondatezza caratterizza anche il secondo motivo di ricorso, poiché non viene considerato che la lottizzazione abusiva e la realizzazione di un immobile in assenza di permesso di costruire configurano autonome ipotesi di reato che tra loro possono concorrere (Sez. 3, n. 9307, 9 marzo 2011). La distinzione tra semplice abuso edilizio e lottizzazione abusiva è basata sulla circostanza che la lottizzazione presuppone un insieme di opere o di atti giuridici che comportano una trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni a scopo edificatorio, intesa quale conferimento all'area di un diverso assetto territoriale, attraverso impianti di interesse privato e di interesse collettivo, tali da creare una nuova maglia di tessuto urbano, mentre la nuova costruzione, che non presuppone opere di urbanizzazione primaria o secondaria e per la quale è richiesto il preventivo permesso di costruire, non necessita di autorizzazione lottizzatoria in quanto la sua realizzazione non pregiudica la riserva pubblica di pianificazione urbanistica (Sez. 3, n. 9446, 10 marzo 2010;

Sez. 3, n. 17663,11 maggio 2005).La pregressa pronuncia del G.I.P. relativa alla estinzione del reato di edificazione senza permesso non può dunque spiegare i suoi effetti sul diverso reato di lottizzazione abusiva, rispetto al quale la realizzazione di un singolo manufatto rappresenta solo una minima parte della complessa condotta finalizzata alla trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.»

LA DEMANIALITÀ PUÒ ESSERE ACCERTATA IN BASE A RISULTANZE CATASTALI, CARATTERISTICHE OGGETTIVE ED ALLOCAZIONE DEL BENE

**CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE I CIVILE n.10002 del
06/05/2011**

Relatore: Andrea Scaldaferrì - Presidente: Ugo Vitrone

DEMANIO E PATRIMONIO --> DEMANIO --> DEMANIO MARITTIMO -->
DELIMITAZIONE DALLA PROPRIETÀ PRIVATA

Sintesi: È congrua la motivazione dell'appartenenza di un bene al demanio marittimo che fa riferimento alle risultanze catastali, alle caratteristiche oggettive e all'allocatione del terreno occupato, escludendo inoltre la ammissibilità di una sdemanializzazione tacita, in mancanza cioè del formale provvedimento costitutivo di declassificazione a norma dell'art. 35 c.n..

Estratto: « 2. Con il secondo motivo di ricorso il M. denuncia l'omessa e/o contraddittoria motivazione relativamente alla ritenuta demanialità del terreno in questione ed all'accertamento dei confini tra la sua proprietà e l'area che si assume demaniale. Sostiene che la Corte di merito, avvalendosi di una consulenza tecnica carente, avrebbe omesso di accertare se l'area che si assume occupata da esso ricorrente potesse ricomprendersi nella porzione di terreno di mq. 38.000 che sarebbe stata oggetto di sdemanializzazione con decreto ministeriale del 1957. Osserva peraltro che, ove si trattasse di bene patrimoniale disponibile dello Stato, non sarebbe stata ammissibile l'intimazione, dovendo invece essere proposta dalla Amministrazione una azione ordinaria a tutela della proprietà. Anche tale motivo è privo di fondamento. Come si è esposto, la Corte di merito, avvalendosi anche delle due consulenze redatte nei due gradi di giudizio, ha motivato con riferimento alle risultanze catastali, alle caratteristiche oggettive e all'allocatione del terreno occupato il suo convincimento circa la appartenenza del bene al demanio marittimo, escludendo inoltre la ammissibilità di una sdemanializzazione tacita, in mancanza cioè del formale provvedimento costitutivo di declassificazione a norma dell'art. 35 c.n.. A tale più che congrua motivazione il ricorrente oppone proprie generiche considerazioni, tendenti ad una rivisitazione della pronuncia di merito in contrasto con i limiti del vizio di motivazione deducibile in sede di legittimità, che non può consistere in un apprezzamento dei fatti e delle prove in senso difforme da quello preteso dalla parte. L'art. 360 cod. proc. civ., n. 5, non conferisce infatti a questa Corte il potere di riesaminare e valutare il merito della causa ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico-formale e della correttezza giuridica,

l'esame e la valutazione fatta dal giudice del merito, al quale soltanto spetta di individuare le fonti del proprio convincimento (cfr. ex multis Cass. n. 27162/2009).»

DISTANZE DAI CONFINI O DISTANZE TRA COSTRUZIONI? SERVE UN'ATTENTA VALUTAZIONE DELLA DOMANDA ATTOREA

**CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.10459 del
12/05/2011**

Relatore: Felice Manna - Presidente: Roberto Michele Triola

**VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E
DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> ARRETRAMENTO**

Sintesi: Gli artt. 871 e 872 cod. civ. distinguono, nell'ambito delle leggi speciali e dei regolamenti edilizi, le norme integrative delle disposizioni del codice civile sui rapporti di vicinato dalle norme che, prive di portata integrativa o modificativa e se pure dirette incidentalmente ad assicurare una migliore coesistenza ed una più razionale utilizzazione delle proprietà private, tendono principalmente a soddisfare interessi di ordine generale, come quelli inerenti alle esigenze igieniche, al godimento della proprietà ed alla tutela dell'estetica edilizia. A tale distinzione corrisponde, in caso di violazione della norma, una diversa tutela del privato, assicurata, per le norme del secondo tipo, soltanto dall'azione di risarcimento del danno, a parte il potere della P.A. di imporne l'osservanza coattiva, e, per quelle del primo tipo, anche dall'azione reale per l'eliminazione dello stato di fatto creato dalla violazione edilizia.

Sintesi: Le norme degli strumenti urbanistici che prescrivono le distanze nelle costruzioni, o come spazio tra le medesime, o come distacco dal confine, o in rapporto con l'altezza delle stesse, ancorché inserite in un contesto normativo volto a tutelare il paesaggio o a regolare l'assetto del territorio, conservano il carattere integrativo delle norme del codice civile perché tendono a disciplinare i rapporti di vicinato e ad assicurare in modo equo l'utilizzazione edilizia dei suoli privati, e pertanto la loro violazione consente al privato di ottenere la riduzione in pristino.

Sintesi: Il fatto che in materia di distanze il distacco delle costruzioni tra loro e di ciascuna costruzione dal confine si collochi nel medesimo ambito delle norme integrative del codice civile, non toglie che rientra nel potere dispositivo della parte che si assuma danneggiata dall'altrui attività edilizia dolersi dell'una e/o dell'altra violazione, e che sia compito del giudice di merito interpretare la domanda fornendo adeguata e logica motivazione delle conclusioni cui perviene.

Sintesi: Nel caso in cui l'attore lamenti la violazione tanto della normativa in materia di distanze tra costruzioni quanto delle disposizioni che disciplinano le distanze dai confini, è

necessaria un'attenta e motivata valutazione del giudice sulla portata della domanda, non essendo possibile l'equiparazione tra le due *causae petendi*.

Estratto: « 8. - Il primo motivo è fondato. La giurisprudenza di questa Corte è attestata nel senso che gli artt. 871 e 872 cod. civ. distinguono, nell'ambito delle leggi speciali e dei regolamenti edilizi, le norme integrative delle disposizioni del codice civile sui rapporti di vicinato dalle norme che, prive di portata integrativa o modificativa e se pure dirette incidentalmente ad assicurare una migliore coesistenza ed una più razionale utilizzazione delle proprietà private, tendono principalmente a soddisfare interessi di ordine generale, come quelli inerenti alle esigenze igieniche, al godimento della proprietà ed alla tutela dell'estetica edilizia. A tale distinzione corrisponde, in caso di violazione della norma, una diversa tutela del privato, assicurata, per le norme del secondo tipo, soltanto dall'azione di risarcimento del danno, a parte il potere della P.A. di imporre l'osservanza coattiva, e, per quelle del primo tipo, anche dall'azione reale per l'eliminazione dello stato di fatto creato dalla violazione edilizia (cfr. Cass. nn. 16094/05, 5508/94, 12918/91, 4737/87); e che le norme degli strumenti urbanistici che prescrivono le distanze nelle costruzioni, o come spazio tra le medesime, o come distacco dal confine, o in rapporto con l'altezza delle stesse, ancorché inserite in un contesto normativo volto a tutelare il paesaggio o a regolare l'assetto del territorio, conservano il carattere integrativo delle norme del codice civile perché tendono a disciplinare i rapporti di vicinato e ad assicurare in modo equo l'utilizzazione edilizia dei suoli privati, e pertanto la loro violazione consente al privato di ottenere la riduzione in pristino (Cass. nn. 7483/01 e 6209/96). Non di meno, il fatto che in materia di distanze il distacco delle costruzioni tra loro e di ciascuna costruzione dal confine si collochi tendenzialmente salvo, cioè, l'interpretazione dello specifico strumento urbanistico non deponga altrimenti - nel medesimo ambito delle norme integrative del codice civile, non toglie che rientra nel potere dispositivo della parte che si assuma danneggiata dall'altrui attività edilizia dolersi dell'una e/o dell'altra violazione, e che sia compito del giudice di merito interpretare la domanda fornendo adeguata e logica motivazione delle conclusioni cui perviene. 8.1. - Nel caso in esame, la Corte territoriale sulla censura di extrapetizione formulata dall'appellante si è limitata ad affermare, in maniera sostanzialmente apodittica, che sebbene rispondeva al vero che i B. avessero chiesto la condanna del R. alla riduzione in pristino dell'immobile per quanto attinente alla distanza con i corpi di fabbrica preesistenti, e che, per contro, il Tribunale aveva condannato il convenuto ad arretrare la sopraelevazione del suo fabbricato a cinque metri dal confine, la pronuncia di primo grado corrispondeva esattamente alla domanda, poiché con essa gli attori non si erano limitati a lamentare la violazione della distanza tra fabbricati, ma avevano inteso evidenziare che la costruzione del R. violava anche le norme sulla distanza dal confine, che diversamente gli attori non avrebbero chiesto la riduzione in pristino. Si tratta, a ben vedere, di una sostanziale petizione di principio, che utilizzando il *petitum formale* quale unico elemento per interpretare la causa petendi, vanifica l'interrogativo ermeneutico risolvendolo all'interno di una signoria dell'effetto, che, in materia, è recessiva rispetto alla natura della norma violata, dalla quale soltanto dipendono le conseguenze, ripristinatorie o solo risarcitorie, della violazione oggetto di doglianza. Di qui la necessità di una rinnovata e diversamente motivata interpretazione della domanda, che costituisce compito precipuo del giudice di merito.»

IL TERRAPIENO DEVE RISPETTARE LE DISTANZE LEGALI

**CORTE DI CASSAZIONE, SEZIONE II CIVILE n.10909 del
18/05/2011**

Relatore: Milena Falaschi - Presidente: Massimo Oddo

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E
DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> PARETI FINESTRATE

Sintesi: Il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 pone all'art. 9 una prescrizione tassativa ed inderogabile, id est che negli edifici ricadenti in zone territoriali diverse dalla zona "A" debba essere rispettata in tutti i casi una distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: tale prescrizione non consente di operare distinzione alcuna tra edificio preesistente ed edificio nuovo, tra pareti della medesima altezza e pareti di differente altezza.

Sintesi: Ai fini del rispetto della distanza di dieci metri tra pareti finestrate non rileva che la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella delle finestre antistanti ed a distanza dalla soglia di queste conforme alle previsioni dell'art. 907 ter c.c., o, viceversa, che a nuova parete abbia davanti uno spazio libero al disopra d'una più bassa parete frontistante finestrata, giacché la distanza stabilita dalla norma ha valore assoluto in relazione all'esistenza di pareti frontistanti, una delle quali od entrambe con finestre, indipendentemente dal fatto che si trovino esse alla medesima od a diversa altezza.

Estratto: « Come già evidenziato da questa corte, il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 - che in applicazione dell'art. 41 quinquies della legge urbanistica (come modificato dalla c.d. L. ponte, art. 17) detta i limiti di densità, altezza, distanza tra i fabbricati - pone all'art. 9 una prescrizione tassativa ed inderogabile, id est che negli edifici ricadenti in zone territoriali diverse dalla zona "A" debba essere rispettata in tutti i casi una distanza minima assoluta di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (v. Cass. 31 ottobre 2006 n. 23495). Tale prescrizione, nel prevedere in assoluto e senza possibilità di deroga la predetta distanza nella specificata situazione, non consente di operare distinzione alcuna tra edificio preesistente ed edificio nuovo, tra pareti della medesima altezza e pareti di differente altezza. Nè rileva che la nuova costruzione sia destinata ad essere mantenuta ad una quota inferiore a quella delle finestre antistanti ed a distanza dalla soglia di queste conforme alle previsioni dell'art. 907 ter c.c., o, viceversa, che a nuova parete abbia davanti uno spazio libero al disopra d'una più bassa parete frontistante finestrata, giacché la distanza stabilita dalla norma ha valore assoluto in relazione all'esistenza di pareti frontistanti, una delle quali od entrambe con finestre, indipendentemente dal fatto che si trovino esse alla medesima od a diversa altezza (v. Cass. 7.6.1993 n. 6360).»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E
DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> COSTRUZIONE, NOZIONE

Sintesi: La nozione di "costruzione" comprende qualsiasi opera non completamente interrata, avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> CASISTICA --> TERRAPIENO

Sintesi: Qualora l'andamento altimetrico del piano di campagna - originariamente livellato sul confine tra due fondi - sia stato artificialmente modificato, deve ritenersi che la realizzazione di un terrapieno abbia la funzione di costruzione creata "ex novo" dall'opera dell'uomo, e vada, per l'effetto, equiparato a corpo di fabbrica, come tale assoggettato al rispetto delle distanze legali tra costruzioni.

Estratto: « Inoltre si osserva, per completezza motivazionale, che il giudice di merito ha ben evidenziato nella sentenza impugnata la natura di terrapieno artificialmente realizzata a copertura di parte del corpo di fabbrica della cui distanza si discute, contrariamente a quanto affermano i ricorrenti, individuando esattamente quale fosse la questione sottoposta al suo esame e cioè la funzione di detto terrapieno, creato ex novo dall'opera dell'uomo per realizzare e celare un nuovo edificio, come tale assoggettato al rispetto delle distanze legali tra costruzioni. La Corte di merito ha osservato che non si trattava di costruzione interamente interrata ed il terrapieno, in quanto costituente costruzione per la funzione svolta, doveva considerarsi, ai fini delle distanze legali, come corpo di fabbrica. A tale conclusione la Corte territoriale è giunta proprio attraverso le risultanze probatorie, comprensive anche delle CTU svolte nel giudizio, ed ha motivato adeguatamente osservando che con la realizzazione di un innalzamento artificiale dell'originario piano di campagna e la creazione di una scarpata, il dislivello degradante sino alla quota del terreno sistemato era stato colmato proprio con il terrapieno. La Corte di appello, quindi, ha posto a base della sua valutazione un accertamento in fatto circa l'esistenza del dislivello, ha valutato la consistenza del dislivello e ha concluso che detta costruzione doveva essere equiparata ad un muro di fabbrica, assoggettato, in quanto tale, alle regole sulle distanze legali. Una volta compiuti tali accertamenti non ha fatto altro che applicare i principi affermati da questa Corte in materia di distanze, secondo i quali la nozione di "costruzione" comprende qualsiasi opera non completamente interrata, avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo (v. Cass. 19 ottobre 2009 n. 22127; Cass. 27 ottobre 2008 n. 25837), per cui qualora l'andamento altimetrico del piano di campagna - originariamente livellato sul confine tra due fondi - sia stato artificialmente modificato, deve ritenersi che la realizzazione di un terrapieno abbia la funzione di costruzione creata "ex novo" dall'opera dell'uomo, e vada, per l'effetto, equiparato a corpo di fabbrica, come tale assoggettato al rispetto delle distanze legali tra costruzioni, principio condiviso da questo Collegio. Il motivo va, dunque, rigettato.»

ORDINE DI DEMOLIZIONE EX ART. 27 T.U. ANCHE SE L'OPERA È ASSENTIBILE CON D.I.A.

TAR CAMPANIA, SEZIONE VI NAPOLI n.2735 del 19/05/2011

Relatore: Luca Cestaro - Presidente: Renzo Conti