



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE D'APPELLO DI VENEZIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dai Signori Magistrati

Dott. Sergio Gorjan	Presidente
Dott. Cinzia Balletti	Consigliere
Dott. Massimo De Luca	Consigliere estensore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella CAUSA CIVILE in grado di appello iscritta al n. 859 del Ruolo Generale dell'anno 2011

TRA

RENZO BARON, (C.F. BRNRNZ51A23L157A),

rappresentato e difeso dall'Avv.to CALGARO MARIO e dall'Avv.to BONDI' ROBERTO,
con domicilio eletto presso lo studio del secondo in SANTA CROCE 663 VENEZIA

PARTE APPELLANTE

E

FRANCESCA RUSSO , (C.F. RSSFNC65A44E854G),

GIORGIO AGOSTA, (C.F. GSTGRG58L12F610Q),

VITTORIA PAVAN, (C.F. PVNVTR52R09L157R),



ALBERTO ZANAROTTI, (C.F. ZNRLRT59M09A444J),

ANNA PAOLA NARDIN, (C.F. NRDNPL63L69L157X),

MASSIMO ZANNONI, (C.F. ZNNMSM67A25L157H),

rappresentati e difesi dall'Avv.to SCANFERLATO LUCA, dall'Avv.to VIERO FEDERICO e
dall'Avv.to DAL ZOTTO OTELLO, con domicilio eletto presso lo studio del primo in VIA
PIO X 1 30175 MESTRE

PARTE APPELLATA

Oggetto: appello avverso la sentenza n. 184/2010 del Tribunale di Vicenza – Sez.
distaccata di Schio emessa in data 22.4.2010, depositata in data 10.5.2010

Causa decisa nella camera di consiglio del 23/09/2014

CONCLUSIONI

Per parte appellante:

*In totale riforma dell'appellata sentenza, rigettarsi le domande proposte dagli appellati nei
confronti del dr Baron Renzo;*

Spese, diritti ed onorari di causa di entrambi i gradi di giudizio rifuse.

.

Per parte appellata

Nel merito

- 1. Rigettarsi tutti i motivi di gravame indicati dal dott. Renzo Baron nell'atto di citazione in
appello, per le ragioni indicate in narrativa, confermandosi in ogni suo punto la sentenza n.*



184/10 Sent. N. 401/05 R.G., emessa dal Tribunale di Vicenza – Sez. distaccata di Schio in data 10.5.2010.

- 2. Spese e competenze di causa, integralmente rife, con distrazione a favore dei procuratori anticipari.*

FATTO E DIRITTO

I signori Francesca Russo, Giorgio Agosta, Vittoria Pavan, Alberto Zanarotti, Anna Paola Nardin e Massimo Zannoni depositavano, in data 13.01.2005, presso il Tribunale di Vicenza, sezione distaccata di Schio, ricorso per la tutela, reintegrazione e manutenzione nel possesso ex art 703 c.p.c., con il quale lamentavano che il dott. Renzo Baron, proprietario del fondo confinante al proprio, aveva iniziato a costruire, nel novembre 2004, sul proprio fondo, mappali 1019 e 941, una costruzione, con sopraelevazione della mura di confine, senza il consenso dei medesimi ricorrenti, a distanza inferiore a metri 5 dal confine del loro fondo, distanza minima prevista dall'art 5 del Regolamento edilizio di Thiene.

I ricorrenti chiedevano che il Giudice adito volesse ordinare al convenuto la reintegrazione, ovvero la manutenzione dei ricorrenti nel possesso, mediante rimessione in pristino dei manufatti, imponendo al convenuto di demolire i muri e i volumi realizzati a seguito della sopraelevazione delle opere murarie preesistenti perché realizzate sul confine, senza la prescritta loro autorizzazione, come previsto dall'art 5 del regolamento edilizio del Comune di Thiene.

Il convenuto, attuale appellante, si costituiva in giudizio, evidenziando che i ricorrenti, attuali appellati, erano comproprietari di edifici facenti parte del piano di recupero, di iniziativa pubblica, del Comune di Thiene, denominato "La Fratta" di via Carlo Del Prete di Thiene, come pure il proprio edificio oggetto di intervento edilizio.



Il convenuto eccepiva la non applicabilità, al caso concreto, dell'art. 5 del Regolamento edilizio del Comune di Thiene, in quanto quest'ultimo prevedeva la distanza minima dal confine di proprietà di metri 5, per la costruzione di fabbricati, in via generale in tutto il territorio comunale, mentre lo stesso articolo prevedeva, per la zona territoriale omogenea del centro storico, nell'ambito della quale sono ubicati gli immobili delle parti, una disciplina speciale che gli consentiva di costruire.

Il dott. Renzo Baron rilevava come il Comune di Thiene gli avesse regolarmente rilasciato il permesso a costruire n° 121/03/1 del 19.11.2003 (doc. 3 del fascicolo di primo grado), che costituisce, implicitamente, la conformità del progetto edilizio approvato e autorizzato al PRG del Comune di Thiene.

Il convenuto eccepiva altresì che la costruzione a confine era cieca e, quindi, rispettava anche le norme civilistiche sulle distanze degli edifici dal confine di proprietà.

Concludeva, quindi, chiedendo il rigetto del ricorso, con la refusione delle spese di lite.

Venivano sentiti il Dirigente del Settore Sviluppo Territorio e il Dirigente del Servizio Edilizia Privata del Comune di Thiene e all'esito il Giudice, con ordinanza del 23.05.2005, rigettava l'istanza cautelare, condividendo le difese del convenuto.

Seguiva la fase di merito, all'esito della quale il Giudice di primo grado, con sentenza n. 184/10 depositata in data 10.05.2010, ribaltando il precedente provvedimento, così decideva:

“Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, deduzione, eccezione disattesa, in accoglimento della domanda attorea, così provvede:

ordina a Baron Renzo di demolire, a proprie spese, le costruzioni realizzate che siano sopraelevate rispetto all'edificio preesistente alla ristrutturazione e che siano state edificate a distanza inferiore a quella legale (5 metri) rispetto ai confini con i mappali di proprietà degli attori.



Compensa le spese del presente giudizio”.

Con atto di citazione d'appello notificato il 4.4.2011 il dott. Renzo Baron ha appellato la sentenza di cui sopra formulando due motivi d'appello:

1. contraddittorietà ed illogicità della motivazione della sentenza;
2. erronea interpretazione degli atti di causa; carenza di motivazione, violazione di legge art. 9 Decreto Interministeriale 1444/68.

Prendeva, pertanto, le conclusioni di cui in epigrafe.

Gli appellati si costituivano chiedendo il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza appellata.

All'udienza del 13.5.2014 le parti precisavano le conclusioni e la Corte tratteneva la causa in decisione assegnando i termini di rito per il deposito di conclusionali e repliche.

Il primo motivo d'appello è fondato e deve essere accolto.

L'art. 5 del Regolamento edilizio del Comune di Thiene prevede per la zona territoriale omogenea del centro storico, nell'ambito del quale sono ubicati gli immobili delle parti, la seguente disciplina speciale:

“le distanze minime tra fabbricati, loro sopraelevazioni o ampliamenti per le diverse z.t.o. sono le seguenti:

Z.T.O. Centro Storico: per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi esistenti, salvo diversa indicazione del P.R.G. o del S.U.A.”

L'art. 13 delle N.T.A. del Comune di Thiene, per il centro storico, punto B) intervento edilizio diretto, comma 6°, prevede: *“Nel caso in cui il P.R.G. preveda ampliamenti di edifici, si attua il volume edilizio indicato, rispettando gli allineamenti desumibili dallo strumento urbanistico e l'altezza massima deve essere quello della gronda dell'edificio da ampliare.....”.*



Il P.R.G. di Thiene e il relativo regolamento, con riferimento all'edificio del dott. Baron, prevede espressamente nella cartografia l'allineamento a confine dell'edificio, nei limiti del piani volumetrico, come risultava dall'estratto del P.R.G. dei luoghi per cui è causa (v. doc. sub 2 di parte convenuta in primo grado).

Il Giudice di primo grado ha motivato l'accoglimento delle domande degli attori sulla base del seguente assunto: *“Una nuova costruzione dovrebbe attenersi alle distanze minime dai confini previste dall'art. 873 c.c. e, per effetto del richiamo ai regolamenti locali, a quelle previste dalla seconda parte dell'art. 5 del regolamento edilizio (Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà) sulla quale gli attori hanno fondato il loro ricorso e non alle distanze previste tra “Tra Fabbricati” disciplinate nel primo paragrafo dell'art. 5 atteso che il termine fabbricato presuppone l'esistenza di un manufatto che invece manca prima della sopraelevazione”.* E ancora: *“il combinato disposto dell'art. 5, prima parte lettera a) e dell'art 13 NTA al PRG realizza una equiparazione tra la sopraelevazione di edifici e i volumi degli edifici esistenti e consente una deroga alla disciplina civilistica sulle distanze. Tale deroga si ritiene illegittima perché alla sopraelevazione che comporti una variazione della tipologia dell'edificio preesistente vanno applicate le regole che si applicano alle nuove costruzioni. Laddove quindi la nuova costruzione superi in altezza quella preesistente, si è in presenza di una sopraelevazione vincolata al rispetto delle disposizioni in tema di distanze dai confini delle limitrofe proprietà e ciò vale”.*

La motivazione è doppiamente errata.

Il primo Giudice ha individuato quale norma regolante la distanza degli edifici dal confine di proprietà la norma amministrativa locale, richiamata dall'art 873 c.c., ma nell'individuare la norma amministrativa non ha applicato il criterio di specialità nell'interpretazione della norma amministrativa richiamata. Il Regolamento locale richiamato dall'art 873 c.c. è costituito dal PRG del Comune di Thiene. Quest'ultimo



prevede una norma generale determinante la distanza degli edifici dal confine, in via generale, e norme speciali per alcune zone specifiche del Comune di Thiene.

Per principio generale interpretativo delle norme, la norma speciale prevale sulla norma generale.

Gli edifici delle parti in causa sono pacificamente ubicati in centro storico e abbiamo visto che in questa zona, il P.R.G. di Thiene, cui rimandano l'art. 5 del regolamento edilizio e l'art. 13 delle N.T.A. del Comune di Thiene, per il centro storico, punto B), sopra illustrati, con riferimento all'edificio dell'appellante, prevede espressamente nella cartografia – planivolumetrico - l'allineamento a confine dell'edificio, come risulta dall'estratto del P.R.G. dei luoghi per cui è causa.

Il permesso a costruire rilasciato dal Comune di Thiene al Convenuto per ristrutturare l'edificio oggetto di causa è conforme al Regolamento locale (P.R.G.) richiamato dall'art. 873 c.c. quale fonte integrativa del C.C..

L'art. 23 Legge Regionale n. 61 del 27.06.1985, in vigore al momento della redazione del PRG, consentiva ai Comuni di autorizzare gli interventi edilizi a distanza minore di quelle di legge “per gli interventi puntuali disciplinati dal PRG”.

Nel caso concreto, peraltro, l'intervento autorizzato al dott. Baron non prevedeva la realizzazione di opere a distanza inferiore a quella di legge. Il contrasto normativo individuato dal primo Giudice deriva dalla errata applicazione della norma generale in contrasto con la norma speciale.

E' errato anche affermare la illegittimità della sopraelevazione dell'edificio dell'appellante per una supposta violazione dell'art. 873 c.c..

L'art. 873 non regola le distanze degli edifici dal confine, ma le distanze tra edifici e la norma consente al proprietario di costruire edifici con pareti cieche fino a confine, qualora i regolamenti locali non stabiliscano una distanza maggiore. Circostanza che non si verifica nel caso in esame, come sopra illustrato.



Il codice prevede la distanza minima tra edifici finestrati di metri tre, salvo maggiore distanza prevista dalla norma amministrativa, o la possibilità di costruire edifici con pareti cieche a confine.

Il D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 prescrive che gli edifici possono essere costruiti ad una distanza fra loro pari all'altezza dell'edificio più alto, salvo *".... distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzati convenzionate con previsioni planivolumetriche"*.

Il piano di recupero di iniziativa pubblica del Comune di Thiene denominato "La Fratta" di via Carlo Del Prete, ha regolato gli edifici della zona, in cui si trovano le abitazioni delle parti, prevedendo la sopra elevazione della parte di edificio dell'appellante per allinearlo con altri edifici esistenti.

L'art. 5 prevede espressamente che la norma che prescrive la distanza minima degli edifici dal confine e/o tra edifici, possa essere derogata, per gli edifici regolati dagli strumenti attuativi come per esempio il piano di recupero quando quest'ultimo preveda la edificabilità nell'ambito del planivolumetrico.

L'edificio dell'appellante è, dunque, conforme sia al codice civile che al regolamento comunale e, quindi, è legittimo.

Anche il secondo motivo di appello è fondato.

Il Giudice, con la sentenza appellata, al punto 8, ha affermato che *"neppure la deposizione del funzionario comunale Tognon ha chiarito il contenuto della deroga in quanto l'informatore si è limitato a dire che il piano particolareggiato prevedeva l'ampliamento dell'edificio "nei modi e nei limiti della concessione edilizia rilasciata"*

In realtà la dr.ssa Tognon, sentita all'udienza del 6.04.2005, ha testualmente riferito: *"riguardo all'edificio per cui è causa sussiste negli elaborati grafici del PRG una previsione specifica che prevede l'ampliamento degli stessi nei modi e nei limiti di cui alla concessione edilizia rilasciata. In tal senso si è data applicazione all'art 13 NTA del PRG"*



ove si fa riferimento agli allineamenti desumibili dallo strumento urbanistico e alle altezze massime. Nel caso di specie, inoltre, esisteva un piano particolareggiato che, con l'entrata in vigore del PRG, ma, in applicazione della Legge Regionale 61/85 poteva essere richiamati ai fini della determinazione degli allineamenti. Preciso che l'ingombro dell'ampliamento in esame è rimasto nel PRG con forme a quanto previsto nel previgente piano particolareggiato (piano di recupero ad iniziativa pubblica)".

Il responsabile tecnico del Comune ha, dunque, chiarito che il citato art 5 del regolamento edilizio trova deroga nelle previsioni grafiche del PRG ove, per la zona interessata dall'intervento in questione (centro storico) vi sono previsioni specifiche a cui il Comune ha fatto riferimento nel rilasciare il permesso a costruire.

In accoglimento dell'appello e in totale riforma della sentenza appellata le domande svolte dagli appellati nei confronti del dott. Baron devono dunque essere rigettate.

Gli appellati vanno condannati a corrispondere all'appellante le spese di entrambi i gradi di giudizio.

P. Q. M.

La Corte d'Appello di Venezia,

definitivamente pronunciando *contrariis rejectis*,

1. in riforma della sentenza appellata rigetta le domande proposte dagli appellati nei confronti del dott. Renzo Baron;
2. condanna gli appellati, in via solidale, a rifondere all'appellante le spese di entrambi i gradi di giudizio che vengono liquidate, ex decreto n. 55/2014, in € 6.200,00 oltre spese generali, IVA e CPA, per il primo grado ed € 6.615,00 oltre spese generali, IVA e CPA, per il giudizio d'appello.



Così deliberato in Venezia il 23.9.2014.

Il giudice estensore

Massimo De Luca

Il Presidente

Sergio Gorjan

