

Civile Sent. Sez. 2 Num. 21119 Anno 2015

Presidente: PICCIALLI LUIGI

Relatore: D'ASCOLA PASQUALE

Data pubblicazione: 19/10/2015

SENTENZA

sul ricorso 10409-2009 proposto da:

PATERNOSTRO MARIA PTRMCN35A63L447, CERISANO MARIO
CRSMRA30B17E716M, elettivamente domiciliati in ROMA,
VIA TOMMASO CAMPANELLA 11, presso lo studio
dell'avvocato PATRIZIA TITONE, rappresentati e difesi
dall'avvocato GIOVANNI ERNESTO CERISANO;

- *ricorrenti* -

2015

contro

1695

POSTIGLIONE ANNALISA, LA TORRETTA DOMENICO
LRTDNC28L05B917W, EREDI DE RESPINIS ROSETTA ;

- *intimati* -

Nonché da:

LA TORRETTA DOMENICO LRTDNC28L05B917W, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ANTONIO MUSA 12-A, presso lo studio dell'avvocato FABRIZIO PERTICA, rappresentato e difeso dall'avvocato PASQUALE MITOLI;

- controricorrente^{en c}/incidentale -
nonché contro

CERISANO MARIO CRSMRA30B17E716M, EREDI DE RESPINIS ROSETTA , PATERNOSTRO MARIA PTRMCN35A63L447;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 235/2008 della CORTE D'APPELLO di BARI, depositata il 11/03/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 07/07/2015 dal Consigliere Dott. PASQUALE D'ASCOLA;

udito l'Avvocato CERISANO Giovanni Ernesto, difensore dei ricorrenti che si è riportato agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e per l'accoglimento del ricorso incidentale riguardo alle spese.

gm

Svolgimento del processo

1) Le parti sono proprietarie di villette a schiera confinanti, poste all'interno di un complesso condominiale.

Ogni villetta ha due ingressi: uno con portico e l'altro attraverso una veranda che dal giardino immette al piano rialzato.

Ogni lato portico è prospiciente al lato veranda della villetta vicina. La distanza tra il confine e la veranda è di tre metri; tra il confine e la parete sinistra lato veranda è di cinque metri, perché la veranda sporge per due metri di profondità.

La controversia è sorta nel novembre 1989 perché gli odierni ricorrenti Cerisano, previa autorizzazione amministrativa, hanno modificato la loro veranda portandola a m. 1,50 dal confine.

I signori La Torretta-De Respinis hanno agito a difesa delle distanze previste dal Regolamento edilizio comunale e dell'aspetto architettonico tutelato dal regolamento condominiale.

Maria Teresa Pinto, nella qualità di rappresentante legale della minore Annalisa Postiglione ha spiegato intervento autonomo chiedendo anch'essa la demolizione dell'opera.

Il tribunale di Foggia ha respinto la domanda.

1.1) La Corte di appello con sentenza 11 marzo 2008 ha accolto il gravame dei Torretta e ha condannato i Cerisano alla demolizione "del nuovo vano realizzato in sostituzione della piccola veranda preesistente", oltre che al risarcimento dei danni da liquidare separatamente.

La Corte di appello ha ritenuto che il nuovo manufatto non sia una costruzione accessoria, ma un ampliamento dell'abitazione (per

circa 21,50 mq) adibito a cucina, inglobante lo spazio prima occupato dalla veranda, previa demolizione parziale della muratura perimetrale.

Ha inoltre ritenuto che siano vigenti regole che prescrivono distanze dai confini di m 8; che eventuali deroghe accordate in sede di lottizzazione non valevano a giustificare nuove costruzioni, soggette alla normativa in quel momento applicabile; che violazione vi sarebbe stata anche ove si fosse considerata la modifica della veranda quale costruzione accessoria; che le misure dovevano essere prese a partire dal porticato della casa Torretta quale parte più sporgente della costruzione.

1.2) I Cerisano hanno proposto 5 motivi di ricorso per cassazione, notificato il 21 aprile 2009 e resistito da controricorso, con ricorso incidentale relativo alle spese.

All'udienza del 18 novembre 2014, in vista della quale parte ricorrente aveva depositato memoria, è stata disposta integrazione del contraddittorio nei confronti di Annalisa Postiglione.

Eseguito l'adempimento, la causa è stata nuovamente posta in decisione.

Motivi della decisione

2) Preliminarmente va dato atto che il contraddittorio è stato ritualmente formato nei confronti degli eredi di R. De Respinis, deceduta nel corso del giudizio di appello senza che l'evento venisse dichiarato.

In tal caso è ammissibile la notificazione dell'impugnazione presso il difensore costituito nel giudizio di appello, ai sensi

dell'art. 330, primo comma, cod. proc. civ., senza che rilevi la conoscenza "aliunde" di uno degli eventi previsti dall'art. 299 cod. proc. civ. da parte del notificante (così SU 15295/14).

3) Con il primo motivo i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione dell'art. 873 e vizi di motivazione.

Muovendo dalla premessa che il Comune aveva autorizzato la realizzazione del complesso edilizio secondo un piano di lottizzazione con disposizione planovolumetrica derogatoria delle norme del regolamento edilizio, il ricorso sostiene che le costruzioni accessorie o le modifiche delle costruzioni iniziali dovrebbero essere assoggettate alle disposizioni in tema di distanze previste dal codice civile, in ossequio alla disposizione planovolumetrica, che non era stata integrata da norme specifiche comunali.

Contesta pertanto che possa essere applicato il regolamento edilizio della zona semintensiva e sostiene che l'ampliamento della precedente veranda non mutava la natura accessoria dell'iniziale manufatto, da sottoporre al regime agevolato previsto per le costruzioni accessorie.

La censura non è fondata.

La previsioni contenute in un piano di lottizzazione e nei progetti esecutivi ad esso allegati con le quali si deroga alle distanze legali tra le costruzioni, danno luogo alla costituzione di diritti rispettivamente a favore e contro ciascuno dei lotti del comprensorio e ne vincolano gli acquirenti.

La deroga approvata dall'ente locale si regge in quanto siano rispettati quegli equilibri volumetrici che sono oggetto di esame e di esplicita considerazione, nei limiti assentiti con il piano di lottizzazione, che trova giustificazione nell'equilibrio delle varie posizioni tra loro e nella complessiva armonia del complesso edilizio.

Una modifica individuale soggettiva non può pertanto giovare di quello ius singulare che è stato concepito e varato solo in relazione alla imprescindibile condizione di reciprocità e alla accettabilità della deroga in ragione della complessiva valutazione dell'edificazione assentita (cfr Cass. 5104/09).

Non è consentito pertanto ampliare singoli fabbricati, in epoca successiva alla costruzione del complesso approvato con il piano di lottizzazione, valendosi di regole derogatorie che trovavano fonte e legittimazione solo a condizione del rispetto delle volumetrie preesistenti.

La variazione rispetto alle originarie dimensioni dell'edificio, e, in particolare, aumenti della volumetria danno luogo, infatti, all'ipotesi di "nuova costruzione", come tale sottoposta alla disciplina in tema di distanze vigente al momento della medesima (si veda su quest'ultimo punto Cass. 21578/11; 74/11).

4) Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 873 sotto altro profilo.

Parte ricorrente espone che essa aveva ottenuto concessione edilizia per la realizzazione dell'ampliamento della preesistente veranda e che il terzo aveva l'onere di impugnare davanti al

giudice amministrativo la concessione edilizia, senza potere altrimenti invocare tutela volta a disapplicare l'atto concessorio.

La doglianza è manifestamente infondata.

E' *ius receptum* che le controversie tra proprietari di fabbricati vicini relative all'osservanza di norme che prescrivono distanze tra le costruzioni o rispetto ai confini appartengono alla giurisdizione del giudice ordinario, senza che rilevi l'avvenuto rilascio del titolo abilitativo all'attività costruttiva, la cui legittimità può essere valutata "incidenter tantum" dal giudice ordinario attraverso l'esercizio del potere di disapplicazione del provvedimento amministrativo (SU 13673/14).

Inoltre ogni concessione edilizia è rilasciata con salvezza dei diritti dei terzi (Cass. 19650/13; 11404/98).

Il ruolo del giudice amministrativo, investito della domanda di annullamento della licenza, concessione o permesso di costruire (rilasciati con salvezza dei diritti dei terzi), ha ad oggetto il controllo di legittimità dell'esercizio del potere da parte della P.A. ovvero concerne esclusivamente il profilo pubblicistico relativo al rapporto fra il privato e la P.A. (Cass 9869/15), ma non può impedire l'esercizio della azione civilistica intrapresa dal vicino per far rispettare la normativa in tema di distanze, che siano queste previste dal codice civile o dagli strumenti urbanistici.

Per il differente ordine in cui le azioni si muovono, essa non è subordinata all'annullamento dell'atto concessorio.

5) Infondato è anche il terzo motivo, con cui i ricorrenti lamentano violazione dell'art 112 c.p.c. per omessa pronuncia in ordine alla eccezione di inammissibilità dell'appello per difetto di specificità.

La censura è infondata sotto ogni profilo.

In primo luogo va rilevato che la sentenza impugnata dà conto in narrativa (pag. 3) dell'eccezione di inammissibilità dell'appello.

E' vero che essa non dedica uno specifico passaggio della motivazione al rigetto di tale eccezione, ma non per questo può parlarsi di omessa pronuncia, giacchè l'esame dei motivi di appello dava conto implicitamente della loro puntualità, specificità e congruenza.

E' poi lo stesso atto di appello, riportato in ricorso, a smentire il vizio lamentato. Secondo il ricorrente, le controparti non avrebbero svolto un appello idoneo a contrastare le ragioni della sentenza di primo grado, perché si erano limitate a indicare le statuizioni impugnate e ad invocare la relazione di uno dei consulenti avvicendatisi in corso di causa.

E' già questa una riprova della specificità del gravame: è infatti palese sia la puntualità del riferimento alla fattispecie, sia la congruità del rinvio ad una fonte, *la consulenza tecnica di ufficio*, la quale sosteneva una tesi non accolta in primo grado, che per sua configurazione era tale da contrapporsi criticamente alla sentenza censurata.

Senza inutili ripetizioni e orpelli, un atto di impugnazione può ben essere confezionato, come nella specie, mediante richiami concisi e pertinenti ad una risultanza processuale che è disposizione del giudice.

6) Il quarto motivo denuncia insufficiente e contraddittoria motivazione, nonchè violazione e falsa applicazione dell'art. 873 c.c.

Il ricorso sostiene che le modifiche della veranda realizzate dai signori C. non alterano la natura accessoria della costruzione, con la conseguenza che sarebbero applicabili le norme regolamentari di cui agli articoli 37 e 44 del Regolamento e non gli artt. 25 e 37.

La censura, che in buona parte trova risposta nella motivazione resa a proposito del primo motivo, è infondata. Essa parte dal presupposto, riassunto nel quesito, che l'ampliamento non abbia dato luogo a modifica della sagoma e della struttura del corpo di fabbrica.

Questa circostanza però è smentita in modo inoppugnabile dalla sentenza di appello.

Con rilievo inappuntabile, la Corte ha esposto che è stato realizzato un vero e proprio nuovo vano di ben 21,50 mq, che è andato a sostituirsi alla preesistente veranda di metri 2,0 x 3,0 (ricorso pag 26 prima riga).

Alla luce di questo elemento, e degli altri particolari esposti in sentenza, è palesemente priva di pregio la tesi che vuole negare

una modifica della sagoma del fabbricato e che reputa configurabile la natura accessoria e non strutturale del vano.

7) Il quinto motivo lamenta "ultrapetizione e violazione delle regole sul giudicato" con riguardo alla natura di costruzione accessoria della veranda che era stata affermata dal tribunale e che sarebbe stata spontaneamente negata dalla Corte di appello.

Parte ricorrente deduce che nessuna specifica censura era stata svolta da parte La Torretta nei confronti di tale passaggio della sentenza.

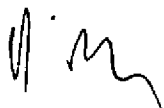
E' sufficiente leggere pag. 22 del ricorso per smentire tale circostanza.

Ivi, alle righe 15 e 16, è riportato (lo si legge in carattere corsivo riportato testualmente da pag. 20 a pag 24 del ricorso) il punto in cui gli appellanti negavano che il vano fosse un <<mero accessorio>> e lo qualificavano <<vero e proprio corpo di fabbrica>>.

E' da dire peraltro che la stessa tesi circa le distanze invocate inequivocabilmente conduceva in tal senso.

8) Fondato è il ricorso incidentale, che lamenta la mancata liquidazione in favore dei Cerisano delle spese di lite relative al primo grado di giudizio.

In effetti la Corte di appello, nell'accogliere il gravame, si è limitata a liquidare le spese di secondo grado, senza avvedersi che la decisione di primo grado aveva compensato le spese di giudizio.



Essa doveva essere rivista alla luce della richiesta di riforma della sentenza impugnata e di "pagamento delle spese del doppio grado di giudizio" (appello pag. 14).

L'accoglimento della censura consente alla Corte di Cassazione di provvedere sulla liquidazione delle spese di primo grado, che seguono la soccombenza e che, avuto riguardo alla notula e ai valori ritenuti congrui, ammonteranno a euro 6.800,00 (seimilaottocento), di cui 2.000 per onorari, oltre accessori.

Va disposta la condanna di parte ricorrente alla refusione delle spese di questo grado di giudizio, liquidate in dispositivo, in relazione al valore della controversia.

PQM

La Corte rigetta il ricorso principale.

Accoglie il ricorso incidentale e pronunciando nel merito condanna gli appellati Cerisano e Paternostro al pagamento delle spese di primo grado che liquida in euro 6.800,00 (seimilaottocento).

Condanna parte ricorrente alla refusione delle spese di lite liquidate in euro 3.000 per compenso, 200 per esborsi, oltre accessori di legge e rimborso delle spese generali.

Così deciso in Roma nella Camera di consiglio della 2^a sezione civile tenuta il 7 luglio 2015

/