

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

**LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso****Diritti reali- Proprietà- Distanze legali e costruzione****Cassazione Civile, n. 08365 del 29.04.2020, Sez. 2****Diritti reali- Proprietà- Distanze legali e costruzione****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di proprietà, per la osservanza delle norme in materia di distanze, stabilite dagli artt. 873 e ss. c.c., e norme locali integrative, la nozione di costruzione non si identifichi con quella di edificio, estendendosi a qualsiasi manufatto non completamente interrato avente i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria	-	Presidente	-
Dott. BELLINI Ubaldo	-	Consigliere	-
Dott. TEDESCO Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. DE MARZO Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. CARBONE Enrico	-	rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 13655/2016 R.G. proposto da:

M. Costruzioni s.r.l., rappresentata e difesa dagli Avv.ti Massimo Bottinelli, e Luigi Manzi per procura in calce al ricorso, elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio del secondo alla via Federico Confalonieri n. 5;

- ricorrente -

contro

F.P., F.A., F.S., Fa.An.,  
Fa.Al., F.E., Fe.Fr., rappresentati e difesi  
dagli Avv.ti Isabella Bertola e Lucio Filippo Longo per procura speciale notarile del 18 luglio 2019, elettivamente domiciliati in Roma presso lo studio del secondo alla piazza della Marina n. 1;

- controricorrenti -

e nei confronti di:

C.A., D.F.L., T.E., Co.La.,  
Ma.An., G.R., Cu.Pa.,  
c.s., D.E., c.m., S.G.,  
ca.mi.ri., Si.An.;

- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano, n. 923, depositata l'8 marzo 2016.

Udita la relazione svolta dal Consigliere Dott. Enrico Carbone nell'udienza pubblica del 14 gennaio 2020;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SGROI Carmelo, che ha concluso per il rigetto del ricorso;

uditi l'Avv. Gianluca Calderara, per delega dell'Avv. Luigi Manzi, e l'Avv. Lucio Filippo Longo.

**FATTO**

Nell'ambito di un più vasto contenzioso per regolamento di confini tra fondi in (OMISSIS), M. Costruzioni s.r.l. ricorre per cassazione avverso la sentenza con la quale la Corte d'appello di Milano l'ha condannata, per un verso, ad arretrare

l'accumulo di terra realizzato sul mappale n. (OMISSIS) fino al rispetto della distanza di cinque metri dal confine col mappale n. (OMISSIS), per altro verso, a tener indenne dalle conseguenze pregiudizievoli della decisione

Co.La., acquirente di un appartamento del condominio dalla società stessa edificato sul mappale n. (OMISSIS).

Al ricorso per cassazione, articolato su tre motivi, resistono con controricorso F.P., A., S., An., Al. ed E. nonché Fe.Fr., proprietari del terreno al mappale n. (OMISSIS).

Resta intimata Co.La., al pari degli altri acquirenti delle unità immobiliari edificate da M. Costruzioni sul mappale n. (OMISSIS).

Dapprima trattenuta dalla Sesta Sezione, la causa è stata rimessa alla pubblica udienza, per mancanza dell'evidenza decisoria.

In prossimità di questa udienza, la ricorrente ha depositato memoria.

## DIRITTO

1. Il primo motivo di ricorso denuncia omissione di pronuncia sull'eccezione di conformità dell'accumulo di terra alla normativa sulle distanze integrata dall'art. 18.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG di Olgiate Comasco.

1.1. Il primo motivo è infondato.

In riforma della decisione di primo grado, la sentenza d'appello (pag. 9) ha qualificato come "costruzione" il terrapieno realizzato da M. Costruzioni e ne ha quindi ordinato l'arretramento a distanza, testualmente definendo "irrilevante ai fini della presente decisione la legittimità amministrativa di tale costruzione in base alle norme urbanistiche in vigore al momento della erezione del cumulo di terra".

L'eccezione di conformità urbanistica non è stata pretermessa, quindi, ma esaminata e respinta, sicchè non ricorre la denunciata omissione di pronuncia.

2. Il secondo motivo di ricorso denuncia violazione degli artt. 872,873 c.c., art. 18.3 NTA, per aver il giudice d'appello considerato irrilevante ai fini delle distanze la conformità del terrapieno rispetto alle norme regolamentari locali.

2.1. Il secondo motivo è infondato.

Va premesso che il ricorso (pag. 9-10) indica specificamente gli atti processuali nei quali l'eccezione di conformità del terrapieno è stata sollevata da M. Costruzioni, in primo grado e in appello, sicchè l'eccezione non può tacciarsi di novità, come viceversa sostiene il controricorso (pag. 11-12).

Peraltro, la ratio tramite la quale la sentenza d'appello ha respinto tale eccezione appare giuridicamente errata.

Essa ha dichiarato senz'altro "irrilevante" l'osservanza o la violazione delle norme urbanistiche locali, e invece il carattere integrativo di queste norme consente al privato di esercitare l'azione ripristinatoria a tutela delle distanze, a norma degli artt. 872,873 c.c. (Cass. 11 gennaio 2006, n. 213; Cass. 23 luglio 2009, n. 17338; Cass. 26 febbraio 2019, n. 5605).

Tuttavia, posto che la norma locale richiamata da M. Costruzioni non ha l'effetto di legittimare il terrapieno in ordine alle distanze, la sentenza d'appello deve essere confermata, previa correzione della motivazione, ai sensi dell'art. 384 c.p.c., comma 4.

Invero, per com'è trascritto nello stesso ricorso (pag. 6), l'art. 18.3 NTA si riferisce unicamente agli "edifici", stabilendo appunto che "gli edifici a confine di proprietà sono ammessi... in aderenza a edifici già esistenti".

Proprio in ordine ai rialzamenti di terreno, questa Corte ha precisato che, per l'osservanza delle norme in materia di distanze stabilite dagli artt. 873 c.c. e segg. e norme locali integrative, la nozione di "costruzione" non si identifica con quella di "edificio", estendendosi a qualsiasi manufatto non completamente interrato avente i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione al suolo (Cass. 20 luglio 2011, n. 15972; Cass. 29 dicembre 2014, n. 27399).

La distinzione tra la nozione di "costruzione", più ampia, e la nozione di "edificio", più ristretta, agli effetti del regime delle distanze legali, è stata ribadita anche per fattispecie diverse dai sopralti di terreno (Cass. 2 ottobre 2018, n. 23856).

Per la propria "costruzione" (il terrapieno), la società M. non può avvalersi della deroga alla distanza regolamentare dei cinque metri, deroga viceversa prevista soltanto per gli "edifici", e ciò appunto perchè "costruzione" ed "edificio" sono nozioni eterogenee sotto il profilo tecnico-giuridico.

Se ne trae conferma dalla definizione di "edificio" ex art. 14.12 NTA del PRG di Olgiate Comasco, trascritto in controricorso (pag. 13): "per edificio si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o spazi vuoti oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via e possa avere una o più scale autonome".

Tale definizione ribadisce il carattere più ristretto della nozione di "edificio" e l'impossibilità

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

di ricondurvi la "costruzione" di un semplice terrapieno.

Pertanto, non può quest'ultimo beneficiare della deroga alle distanze concessa per gli edifici in aderenza.

3. Il terzo motivo di ricorso denuncia violazione di legge in rapporto all'accordo di manleva stipulato il 6 novembre 2006 tra M. Costruzioni e Co.La..

3.1. Il terzo motivo è infondato.

L'accoglimento in appello della domanda di manleva proposta dalla Co. è un corollario dell'accoglimento della domanda dei F. - Fe. sulla violazione delle distanze, sicchè, confermato questo accoglimento, è confermato anche l'altro.

4. Il ricorso deve essere respinto, con le conseguenze di legge in ordine al regolamento delle spese processuali e al raddoppio del contributo unificato.

PQM

**Rigetta il ricorso.**

**Condanna la ricorrente a rifondere ai controricorrenti le spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 5.000,00 per compensi, oltre Euro 200,00 per esborsi, spese generali al 15% e accessori di legge.**

**Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.**

Così deciso in Roma, il 14 gennaio 2020.

Depositato in Cancelleria il 29 aprile 2020