

Il principio di prevenzione è applicabile anche alle sopraelevazioni?

Data: 6 agosto 2020 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



VIBO VALENTIA, 08 GIUGNO - La sopraelevazione, anche se di ridotte dimensioni, comporta sempre un aumento della volumetria e della superficie di ingombro e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti, e, quindi, anche per la disciplina delle distanze, come nuova. Questo è quanto stabilito dalla Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza n. 10467/2020, depositata il 3 giugno.

Il caso. I proprietari di due terreni convenivano in giudizio il loro confinante perché, a loro dire, aveva realizzato sul fondo di sua proprietà un fabbricato che non rispettava le distanze, previste dall'art. 873 c.c. e dagli strumenti urbanistici e, pertanto, chiedevano la condanna all'arretramento del manufatto e al risarcimento dei danni. Si costituiva in giudizio il proprietario del fondo confinante che contestava la fondatezza della domanda e ne chiedeva il rigetto. Espletata la C.T.U., il Tribunale competente accertava che il fabbricato costruito dal convenuto non rispettava le distanze previste dall'art. 873 c.c. e indicate dagli strumenti urbanistici, accoglieva la domanda attorea e condannava il convenuto ad arretrare l'edificio e al risarcimento del danno.

Avverso tale sentenza, la parte soccombente interponeva appello, lamentando l'erronea rappresentazione della situazione di fatto, l'erronea applicazione della normativa urbanistica e la liquidazione di un danno ritenuto in re ipsa in assenza di prova circa la sua effettiva sussistenza. La Corte d'Appello distrettuale, in parziale accoglimento dell'appello, rigettava la domanda di risarcimento danni, confermando nel resto l'impugnata sentenza. Secondo il Giudice di merito il

piano, costruito in sopraelevazione, comportava un aumento di volumetria e, di conseguenza, andava qualificato come nuova costruzione con applicazione delle distanze minime previste dal codice civile e dal PDF del Comune.

Avverso tale sentenza l'appellante proponeva ricorso per cassazione. Secondo la Suprema Corte "la sopraelevazione, anche se di ridotte dimensioni, comporta sempre un aumento della volumetria e della superficie di ingombro e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti, e, quindi, anche per la disciplina delle distanze, come nuova costruzione"; pertanto, bene aveva fatto la Corte di merito a considerare la sopraelevazione come nuova costruzione ma, invece, non aveva considerato che le norme urbanistiche comunali, al momento della realizzazione sia del primo e del secondo piano in aderenza sia del terzo non in aderenza, non si limitavano a prevedere un distacco dai confini di m 5,25 ma anche la possibilità di costruire in aderenza. Inoltre, sosteneva che "quando il regolamento locale consente la costruzione in aderenza, il principio della prevenzione va ritenuto operante, non ostando a tale conclusione il rilievo che lo stesso regolamento preveda una distanza minima dai confini". D'altronde la giurisprudenza di legittimità aveva infatti reiteratamente affermato che il criterio della prevenzione, previsto dagli artt. 873 e 875 c.c., era derogato dal regolamento comunale edilizio allorché questo fissasse la distanza non solo tra le costruzioni, ma anche delle costruzioni dal confine, salvo che lo stesso consentiva ugualmente le costruzioni in aderenza o in appoggio (Cass. n. 14705 del 2019). Ne conseguiva che, ove il regolamento Comunale, come nel caso di specie, prevedesse tale possibilità il principio di prevenzione poteva ritenersi applicabile e operante.

Per tali motivi la Corte di Cassazione cassava la sentenza impugnata e rinviava alla Corte d'Appello competente ad altra sezione.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it

<https://www.infooggi.it/articolo/il-principio-di-prevenzione-e-applicabile-anche-alle-sopraelevazioni/121606>