

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. Silvio	DE LUCA	Consigliere estensore
Dott. Rita	RIGONI	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella CAUSA CIVILE in grado di appello iscritta al n. 384 del Ruolo
Generale dell'anno 2011

TRA

LORENZA TOFFANO (C.F. **FLNZ49L42F225V**),

rappresentato e difeso dall'Avv.to **ALBA RIGUARDO** e dall'Avv.to **AVAN**

MASSIMO (C.F. **PVNMSM62F01D3257**) VIA GARIBALDI 45 30031 DOLO; e

con domicilio eletto in **VIA GARIBALDI 45 30031 DOLO**

PARTE APPELLANTE

CONTRO

PROGRAMMA IMMOBILIARE S.R.L., (C.F. **2810110275**),



rappresentato e difeso dall'Avv.to [RETE CINZIA] e dall'Avv.to [AMPIERI]
[RONATELLA] (C.M.P.D.T. 30-5503299) VIA [BELVEDERE], 2/A 30036
[REDAZIONE]; e con domicilio eletto in VIA BELVEDERE N. 2/A MIRANO

PARTE APPELLATA

Oggetto: appello avverso la sentenza n. 2559-010 del Tribunale di Venezia
emessa in data 30.7.2010, depositata in data 6.12.2010.

In punto: rispetto distanze legali.

Causa trattata all'udienza del 20.1.2015

Conclusioni per l'appellante:

- 1) Condannarsi la società convenuta a demolire i due balconi e la
pompeiana esistenti sulla porzione di fabbricato eretto sul terreno
individuato al Catasto Comune di Martellago, Fg. 295-394 ed in corso di
completamento, prospicienti la casa d'abitazione della sig. [REDAZIONE]
alla distanza di m. 10 dalla parete antistante [REDAZIONE]
- 2) Vittoria di spese, diritti ed onorari di entrambi i gradi. [REDAZIONE]

Conclusioni per l'appellata: [REDAZIONE]

Nel merito:

rigettarsi in ogni sua parte per tutti i motivi esposti nella comparsa di
costituzione d'appello, l'appello che, quo confermandosi l'impugnata
sentenza di rigetto delle domande di condanna alla demolizione proposte
dalla sig.ra [REDAZIONE], con ogni conseguente declaratoria e



provvedimento e con condanna dell'appellante alla rifusione delle spese di presente grado di giudizio.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato ~~_____~~ quale proprietaria di una abitazione con scoperto esclusivo sita nel centro di Maerne di Martellago (Ve), ~~via Pizzano n. 25~~, citava in giudizio dinanzi al Tribunale di Venezia la società "~~_____~~ Immobiliare srl" dolendosi del fatto che la società convenuta avesse edificato nel fondo finitimo ad ovest (censito catastalmente al Mapp. 394 del Fg. 15) un fabbricato residenziale cd. "bifamiliare", giusta Permesso di Costruire n. 64 del 07.04.2006 rilasciato dal Comune di Martellago in variante del P. di C. n.145 del 27.07.2005, il quale presentava alcuni elementi architettonici (precisamente due balconi al primo e secondo piano, una pompeliana ed uno sporto del tetto) che, a parere dell'attrice, violavano le norme sulle distanze imposte dall'art.9 del D.M. 2.4.1968 n.1444 (ovverosia, la distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti).

La società convenuta si costituiva in giudizio con comparsa di costituzione e risposta depositata il 08.03.2008 assumendo la conformità dei contestati elementi alla normativa sulle distanze tra fabbricati prevista dalle disposizioni locali e generali.

Istruita la causa con l'espletamento di Ctu "*..diretta, ad accertare lo stato dei luoghi nonché a verificare, avuto riguardo ai due balconi ed alla*



pompeiana, se risultano violate le norme locali sulle distanze tra costruzioni ", le parti precisavano le conclusioni e con sentenza n. 2559/2010 il Tribunale rigettava le domande di condanna alla demolizione formulate dall'attrice in quanto l'invocata disposizione di cui all'art.9 del D.M. 1444/1968 non trovava applicazione nel caso in esame per difetto del suo presupposto, ritenendo che l'immobile della convenuta fosse antistante una parete non finestrata del fabbricato attoreo, mentre la parete finestrata del fabbricato dell'attrice fronteggiava proprietà di terzi; disponeva, altresì, la condanna dell'attrice alla rifusione delle spese legali in favore della convenuta, ponendo a carico della prima le spese di consulenza tecnica.

Con atto di citazione d'appello notificato in data 18.2.2011 ~~Immobilare srl~~ impugnava la suddetta sentenza riportandosi alle conclusioni di cui in epigrafe.

Con comparsa di costituzione e risposta in data 25.5.2011 si costituivano l'appellata ~~Immobilare srl~~ Immobiliare srl" riportandosi alle conclusioni di cui in epigrafe.

All'odierna udienza le parti si riportavano ai rispettivi atti e la causa era trattenuta in decisione.

In via preliminare la parte appellata ha ribadito, anche nella presente fase, l'eccezione di difetto di legittimazione passiva rispetto alla domanda attorea per cessione a terzi della titolarità della porzione di fabbricato bifamiliare oggetto del presente giudizio.



In particolare secondo l'assunto di parte appellata, dopo aver ottenuto dal Comune di Martellago (Ve) il rilascio di Permesso di Costruire n. 64 del 7.4.2006, in variante al Permesso di Costruire n.145 del 27.07.2005, per la costruzione di un edificio residenziale-bifamiliare in Comune di Martellago (Ve), località Maerne, ~~via Maerne~~, su fondo già censito catastalmente al Mapp.le ~~307~~ del Fog. ~~8~~, aveva ceduto a ~~Francesca~~ la proprietà di una porzione di bifamiliare in corso di costruzione, della quale è parte integrante il cd. *"..sporto del tetto del garage.."*, rispetto al quale parte attrice/odierna appellante aveva rinunciato alla domanda di demolizione. Secondo l'assunto di parte appellata non avendo l'attrice svolto domanda di risarcimento del danno per equivalente nei confronti dell'odierna parte appellata, la domanda diretta all'eliminazione fisica dell'opera ritenuta eretta in violazione andrebbe ad incidere nella sfera giuridica dell'attuale proprietaria del fondo e dell'immobile sopra eretto, potendo solo il proprietario essere destinatario di un ordine di demolizione, con conseguente difetto di legittimazione passiva dell'odierna appellata sul punto.

La Corte ritiene che la presente eccezione, peraltro già svolta dalla parte convenuta nel primo grado di giudizio e rettamente rigettata dall'impugnata sentenza, deve senz'altro essere rigettata. Appare, infatti, del tutto irrilevante la successione nella proprietà della porzione di fabbricato oggetto del presente giudizio, giacché, ai sensi dell'art. 111 cpc, la



controversia prosegue utilmente tra le parti originarie. Peraltro opportunamente il Tribunale ha evidenziato come lo sporto non fosse stato più riproposto come oggetto della domanda di riduzione in pristino, come precisato nella memoria ex art. 183, 6 co. n. 1 cpc, e, dunque, la domanda dovesse intendersi implicitamente rinunciata, con conseguente rigetto dell'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata dalla parte convenuta.

1) Con l'unico, articolato motivo di gravame l'appellante lamenta l'erroneità dell'impugnata sentenza laddove ha statuito: I) che *".. la parete finestrata dell'attrice prospettava proprietà di terzi e non la proprietà della convenuta.."* essendo, in tal modo incorsa in un *"gravissimo errore di diritto"*; II) che la normativa sulla distanza tra fabbricati di cui all'art.9 del D.M. 1444/1968 prescinderebbe dal fatto che *"..la parete finestrata sia quella proveniente o quella prevenuta.."* rilevando, altresì, come il Tribunale non si sia pronunciato sulla natura della pompeiana per configurarla o meno tra le opere edilizie rilevanti ai fini della normativa sulle distanze.

La Corte ritiene che il gravame sia fondato e debba trovare accoglimento: quanto al punto sub I), l'impugnata sentenza ha ritenuto che la parete finestrata della parte attrice fosse prospiciente alla proprietà di terzi e non alla proprietà della parte convenuta. Orbene detta affermazione risulta errata dal momento che trova applicazione il disposto di cui all'art. 41



quinquies co. VIII e IX L. 1150/42 che hanno parzialmente abrogato l'art. 873 cc, fissando limiti inderogabili di distanza tra fabbricati sulla base del Dec. Interministeriale n. 1444 del 2.4.1968 che all'art. 9 ha stabilito il limite inderogabile di mt. 10 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Orbene trattandosi di un limite inderogabile, anche nel caso, come quello in esame, in cui il piano regolatore del Comune di Martellago, come pure di comuni vicini, esenti i balconi dall'obbligo del rispetto delle distanze legali, lo strumento urbanistico non può di certo porsi in contrasto con detta norma dovendosi, quindi, essere disapplicato.

In conformità a costante orientamento della Suprema Corte deve ritenersi che il concetto di costruzione sia unico su tutto il territorio nazionale, per cui un regolamento locale non può consentire l'esenzione dalle norme sulle distanze di un manufatto ove esso abbia le caratteristiche della costruzione di corpo emergente dal suolo di apprezzabile dimensione e consistenza. Quanto poi al riferimento di parte appellata alle decisioni di alcuni Tribunali Amministrativi Regionali che affermano, invece, la tesi contraria, la Corte osserva che detti pronunciamenti sono relativi al mero aspetto organizzativo e programmatico di carattere urbanistico, non attenendo alla sfera dei diritti soggettivi tra confinanti e, dunque, hanno valutato detta problematica sotto una diversa prospettiva. In ogni caso, le citate sentenze non rappresentano di certo la parte maggioritaria della giurisprudenza amministrativa, essendovi contrasto giurisprudenziale.



emerso anche da recenti decisioni di segno opposto, le quali hanno, invece, affermato che, ai fini del computo delle distanze tra fabbricati, anche balconi di apprezzabile profondità ed ampiezza debbano rientrare tra i corpi di fabbrica da considerare.

Quanto, poi, alla sentenza della Suprema Corte n. 17089 del 27.7.2006 che secondo la parte appellata rappresenterebbe una decisione isolata, va invece rimarcato come in diverse, ulteriori occasioni la Suprema Corte si è espressa in modo conforme (v., tra le altre, Cass. n. 17242 del 22.7.2010 e, in precedenza, Cass. n. 5963 del 25.3.2004).

La ratio delle richiamate decisioni è quella secondo cui gli aggetti o gli sporti di ridotte dimensioni e non aventi alcuna funzione pratica ma solo una funzione estetico-decorativa, non sono rilevanti per la misurazione delle distanze legali; al contrario, qualora il corpo solido abbia una sua consistenza apprezzabile ed una sua funzionalità pratica e, quindi, serva all'utilizzo delle persone che abitano o lavorano nel fabbricato, tale manufatto deve essere collocato alla distanza minima prevista dalle norme vigenti, ancorché si tratti di struttura del tutto scoperta.

Quanto al punto sub II) la Corte ritiene che anche sotto tale profilo l'impugnata sentenza debba considerarsi errata: il disposto di cui all'art. 9 del DM 1444 del 1968 in relazione al punto da cui si debba misurare la distanza impone che la misurazione vada effettuata dal punto più esterno del manufatto se esso sia rilevante ai fini della distanza (così, Cass.



16.11.1996 n. 10064), non rilevando in tale ambito se si tratti di un muro pieno o di altra ~~struttura~~. La Suprema Corte evidenziava la necessità che la misurazione avesse come punto di partenza la struttura fisica più avanzata del fabbricato e non il muro perimetrale di esso; orbene il medesimo ragionamento vale nel caso in cui la parete manchi e sia sostituita da uno spazio vuoto, segnato da due pilastri anche di ridottissima dimensione, come nel caso di tettoia metallica sostenuta da due tondini di ferro o di portico aperto, poichè la misurazione va effettuata a partire dalla linea ideale che corre tra i punti più estremi del manufatto (in tal senso, Cass., 22.2.2011 n. 4277, Cass. 14.3.2011 n. 5934).

In merito alla possibilità di non considerare ai fini del rispetto della distanza alcune tipologie di costruzioni, la parte appellata ha fatto riferimento ad una pronuncia della Suprema Corte che ha ritenuto legittima la disposizione dello strumento urbanistico comunale che aveva stabilito distanze minori per alcuni tipi di manufatti, ma sempre non inferiori a quelle codicistiche (Cass. 10.9.2009 n. 19554). L'impugnata sentenza, invece, ha fatto riferimento al rispetto della distanza dal confine e non al rispetto della distanza tra fabbricati. La differenza è fondamentale, in quanto l'art. 873 cc prevede la possibilità che i regolamenti locali stabiliscano misure superiori; ciò è stato ritenuto applicabile anche alla distanza delle costruzioni dal confine, laddove non possa darsi o non sia consentita la costruzione in aderenza. Dunque, qualora un regolamento locale preveda distanze dal



confine differenziate a seconda del tipo di costruzione, ciò potrebbe ritenersi ammissibile solo ove la misura codicistica non venga, comunque, diminuita. Ma, nel caso di distanza tra fabbricati, in presenza di una parete finestrata, la misura di 3 mt. prevista dall'art. 873 cc non è applicabile, essendo stata abrogata implicitamente e sostituita con la misura di 10 mt. prevista dal combinato disposto dell'art. 17 della cd. "Legge Ponte" e dell'art. 9 del DM, 1444/1968. Perciò, non è possibile che i regolamenti locali consentano deroghe alla misura di 10 metri, che è definita esplicitamente inderogabile, per qualsivoglia tipo di manufatto se esso rientri nel concetto di "costruzione" e se almeno uno dei due fabbricati abbia una parete finestrata.

In ogni caso i dieci metri mancherebbero, anche se la parete della ~~fabbricato~~ dovesse essere ritenuta cieca, poiché sarebbe comunque finestrata la parete opposta, per effetto del balcone che rappresenta una veduta (essendo pacifico che la norma sia applicabile se uno dei fabbricati ha una parete finestrata, rimanendo indifferente se essa si trovi sul fabbricato preesistente o su quello costruito per secondo). Secondo l'assunto di parte appellata l'impugnata sentenza avrebbe trattato un caso di tutela della veduta di cui agli artt. 705 e ss. cc, ma ciò non corrisponde al vero: La sentenza, infatti, ha trattato unicamente la distanza tra fabbricati tutelata dall'art. 873 cc, con l'integrazione della misura di 10 metri prevista dall'art. 9 DM 1444/1968, avendo rilevato come il balcone fosse una veduta



inserita nella parete del fabbricato cui accede, la quale diviene, per ciò stesso, parete ~~finestrata~~, sicché la parete antistante deve rimanere collocata alla distanza di 10 mt. dalla soletta del balcone, ovvero, la soletta del balcone deve distare almeno 10 metri dalla parete antistante. Nel caso in esame è emersa, invece, la violazione delle distanze legali e, dunque, l'impugnata sentenza va riformata dovendosi, di conseguenza, disporre la demolizione dei due balconi esistenti sulla porzione di fabbricato eretto sul terreno oggetto del presente giudizio.

In merito alla pompeiana, che l'impugnata sentenza ha del tutto omesso di trattare, la Corte rileva come l'idoneità alla creazione di intercapedini è chiaramente apprezzabile dalla visione delle foto allegate alla CtU, dalle quali si evidenziano la consistenza e la dimensione del manufatto (di mq. 22, con pilastri in muratura e pavimentazione in piastrelle) anche in relazione alla sua funzione, che è quella di protezione del posto macchina. Pur essendo il tetto stato sostituito da travature lignee, la copertura in vetro o altro materiale leggero è consequenziale all'installazione della pompeiana. In ogni caso, anche senza la posa di tetto in vetro, la struttura si presenta come un complesso di significativo impatto visivo e strutturale in ordine al quale, in conformità alla richiesta di parte appellante essendo la pompeiana in questione posta a circa 6 mt. dal fabbricato di quest'ultima e viola, quindi, le norme sopra richiamate sulle distanze, va senz'altro disposta la condanna della parte appellata alla sua demolizione.



Le domande formulate dall'odierna parte appellante di riforma della sentenza di primo grado debbono, dunque, essere accolte.

Per quel che concerne le spese processuali e quelle di ctu esse seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte, ogni ulteriore istanza reietta o comunque assorbita, sull'appello proposto da ~~IMMOBILIARE S.R.L.~~ contro ~~IMMOBILIARE S.R.L.~~ IMMOBILIARE S.R.L. avverso la sentenza n. 2559-010 del Tribunale di Venezia emessa in data 30.7.2010, depositata in data 6.12.2010 così decide:

1) in accoglimento dell'appello e, per l'effetto, in totale riforma dell'impugnata sentenza così dispone:

Condanna la ~~IMMOBILIARE S.R.L.~~ IMMOBILIARE S.R.L. a demolire i due balconi e la pompeliana esistenti sulla porzione di fabbricato eretto sul terreno individuato al Catasto Comune di Martellago, Fg. ~~2005-0001~~ ed in corso di completamento, prospicienti la casa d'abitazione dell'appellante, fino alla distanza di m. 10 dalla parete antistante.

2) Pone le spese della primo grado di giudizio a carico dell'appellata e a favore dell'appellante, spese che liquida in euro 5.000,00 per diritti ed onorari, oltre spese generali ed accessori.

Pone le spese della presente fase a carico dell'appellata e a favore dell'appellante, spese che liquida in euro 1.960,00 per fase di studio, euro



1.350,00 per fase introduttiva, ed euro 3.305,00 per fase decisoria, oltre
alle spese esenti pari ad euro 394,49 e agli oneri accessori di legge.

3) Pone definitivamente a carico della parte appellata le spese di c.t.u.
come già liquidate nel corso del giudizio.

Così deliberato in Venezia il 14.4.2015.

Il Consigliere Estensore

Silvio de Luca

Il Presidente

Sergio Gorjan



