



0019790/16

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*DIRITTI
REALI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 24520/2011

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 19790

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. C1

Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Presidente -

Ud. 19/05/2016

Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -

PU

Dott. ANTONELLO COSENTINO - Rel. Consigliere -

Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 24520-2011 proposto da:

D'A [redacted] G [redacted] [redacted], F [redacted] M [redacted]

[redacted], elettivamente domiciliati in ROMA,

VIA STIMIGLIANO 5, presso lo studio dell'avvocato

FABIO CODOGNOTTO, che li rappresenta e difende;

- **ricorrenti** -

contro

2016

1117

M [redacted] D [redacted] I [redacted] D [redacted] I [redacted] [redacted] IN

PERSONA DEL SOCIO ACCOMANDATARIO, elettivamente

domiciliata in ROMA, VIA ATTILIO REGOLO 12/D, presso

lo studio dell'avvocato ITALO CASTALDI, che la

copia ad uso ufficio

rappresenta e difende;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 3208/2010 della CORTE
D'APPELLO di ROMA, depositata il 21/07/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 19/05/2016 dal Consigliere Dott.
ANTONELLO COSENTINO;

udito l'Avvocato Codognotto Fabio difensore dei
ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avv. Castaldi Italo difensore della
controricorrente che ha chiesto il rigetto del
ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per
l'accoglimento del ricorso.

copia ad uso ufficio



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 15 settembre 2001 i sigg. M. [] F. [] e G. [] D. [] convenivano davanti al tribunale di Roma la società M. [] per sentirla condannare ad arretrare il fabbricato dalla stessa realizzato in comune di Mentana a distanza inferiore a quella di 5 metri, prevista dal regolamento edilizio comunale, rispetto al confine della particella n. 3078 di proprietà degli attori.

Costituitasi la convenuta, il tribunale rigettava la domanda degli attori sulla scorta delle seguenti argomentazioni:

- il fabbricato *de quo* era stato da realizzato dalla M. [] su terreni alla stessa ceduti da diversi soggetti, tra cui gli stessi attori;
- questi ultimi, in particolare, avevano ceduto alla M. [] una striscia di terreno che, nel contratto preliminare, veniva indicata come estesa fino a raggiungere un distacco di tre metri tra il confine della residua proprietà degli attori e un fabbricato da costruire sulla proprietà dell'acquirente, secondo un progetto già approvato al momento della vendita della suddetta striscia di terreno;
- con la suddetta previsione del contratto preliminare i promittenti venditori avevano accettato la costruzione sul fondo M. [] di un fabbricato a distanza inferiore a quella normativamente prescritta.

La corte di appello di Roma, adita con l'appello degli attori, ha giudicato erroneo il ragionamento del tribunale - ritenendo che il rispetto delle distanze fissate nei regolamenti locali non fosse derogabile da patti tra privati e, peraltro, giudicando "quanto meno dubbio" che le parti avessero convenuto tale deroga - ma ha tuttavia confermato la decisione di rigetto della domanda degli attori sull'argomento (fondato sul rilievo del CTU che gli attori avevano ceduto alla M. [] la volumetria edificabile relativa al proprio lotto, cosicché il confine *de quo* era da considerare "confine di proprietà" ma non "confine di lotto"), che *"nel momento in cui si assoggetta uno dei lotti a confine alla costruzione limitrofa, rinunciando a far valere i diritti che da quelle disposizioni derivano, la rinuncia non vale solo per l'inedificabilità assoluta che consegue alla cessione della volumetria edificabile su quel lotto, ma più in*

generale devono ritenersi inapplicabili anche le altre limitazioni che si giustificano e trovano la loro ragione di essere solo in caso di utilizzazione a fini edificatori del suolo."

I sigg.ri F [] e D' [] hanno proposto ricorso per la cassazione della sentenza di secondo grado sulla scorta di un solo motivo - riferito alla violazione degli articoli 873 cc e della normativa locale, oltre che al vizio di motivazione - con il quale censurano la sentenza gravata per aver ritenuto derogabili le disposizioni regolamentari sulle distanze dai confini.

La M [] si è costituita con controricorso.

Il ricorso è stato discusso alla pubblica udienza del 19.5.16, per la quale entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative ex art. 378 c.p.c. e nella quale il Procuratore Generale ha concluso come in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso va giudicato fondato perché l'argomento della corte distrettuale secondo cui la cessione di cubatura renderebbe inapplicabili le limitazioni al diritto di proprietà che si giustificano in relazione alla utilizzazione dei suoli a fini edificatori contrasta con il principio più volte espresso da questa Corte (da ultimo con la sentenza 3031/09) alla cui stregua, in tema di distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'articolo 873 cod. civ., le norme che impongono l'osservanza delle distanze dai confini prescindono dall'avvenuta edificazione e dalla futura edificabilità del fondo limitrofo.

Il ricorso va pertanto accolto, ~~la~~ sentenza gravata va cassata con ~~in~~ rinvio al giudice territoriale, che si atterrà al principio di diritto sopra enunciato.

PQM

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza gravata e rinvia ad altra sezione della corte d'appello di Roma, che regolerà anche le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma il 19 maggio 2016

Il Cons. estensore
Antonello Cosentino

Il Presidente
Emilio Migliucci



0/0

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 04 OTT. 2016

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI