

Cass. civ., Sez. II, Ord., (data ud. 20/05/2021) 08/10/2021, n. 27373

CASSAZIONE CIVILE › Ricorso

PROCEDIMENTO CIVILE › Nullità

DISTANZE LEGALI

Intestazione

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ORILIA Lorenzo - Presidente -

Dott. GIUSTI Alberto - rel. Consigliere -

Dott. FALASCHI Milena - Consigliere -

Dott. CASADONTE Annamaria - Consigliere -

Dott. OLIVA Stefano - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al NRG 28216/2016 proposto da:

O.M.Z. di Z.P. e M. e C. s.n.c., rappresentata e difesa dall'Avvocato Massimo Manfredonia, con domicilio eletto nel suo studio in Roma, via del Corso, n. 4;

- ricorrente -

contro

D.P.F., ZA.Ma.El., ZA.Ug.Ba., ZA.Ci.Ba., rappresentati e difesi dagli Avvocati Mario Lavatelli, Vincenzo Latorraca, e Cristina della Valle, con domicilio eletto nello studio di quest'ultima in Roma, via Merulana, n. 234;

- controricorrenti -

per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Milano n. 1614/16 pubblicata il 27 aprile 2016.

Udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 20 maggio 2021 dal Consigliere Dott. Alberto Giusti.

Svolgimento del processo

1. - Con sentenza n. 964 del 2014, il Tribunale di Como accertava la nullità del contratto intitolato "costituzione di servitù", concluso il 23 ottobre 2009 fra D.P.F., Za.Ma.El., Za.Ci.Ba., Za.Ug.Ba., da un lato, e la s.n.c. O.M.Z. di Z.P. e M. & C., dall'altro, con il quale le parti si erano reciprocamente concesse il diritto di realizzare costruzioni a distanza inferiore a quella legale, in aderenza al confine con i fondi serventi, nonché il diritto di aprire luci e vedute ad una distanza inferiore a quella legale.

A tale conclusione il Tribunale giungeva sul rilievo che le norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Consiglio di Rumo (CO) prevedevano una distanza non inferiore a 10 metri fra gli edifici confinanti, non derogabile dai privati con pattuizione negoziale.

Inoltre il primo giudice, accertato che la O.M.Z. aveva realizzato una nuova costruzione a distanza inferiore a tale limite, la condannava all'arretramento fino al ripristino della distanza legale.

2. - La società O.M.Z. interponeva appello deducendo, tra gli altri, il motivo che il contratto controverso non avrebbe dovuto essere dichiarato nullo in quanto si limitava a precludere al confinante il diritto di chiedere la riduzione in pristino senza interferire con la potestà dell'autorità comunale, di tal che, atteso l'orientamento favorevole alla usucapibilità della servitù, non vi sarebbero ragioni ostative al riconoscimento che tale diritto potesse essere costituito anche per contratto.

Si costituivano gli appellati, resistendo.

3. - Con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 27 aprile 2016, la Corte d'appello di Milano respingeva questo motivo di censura, richiamando l'indirizzo giurisprudenziale secondo cui in tema di distanze legali nelle costruzioni le prescrizioni contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi, essendo dettate a tutela dell'interesse generale a un prefigurato modello urbanistico, non sono derogabili dai privati: di qui l'invalidità, anche nei rapporti interni, delle convenzioni stipulate tra proprietari confinanti.

Dell'atto di gravame la Corte di Milano accoglieva, in parte, il quarto motivo, precisando il dispositivo della sentenza di condanna ed individuando, a tal fine, le porzioni immobiliari da arretrare.

4. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello la O.M.Z. ha proposto ricorso, con atto notificato il 29 novembre - 5 dicembre 2016, sulla base di un motivo.

Hanno resistito, con controricorso, gli intimati D.P. e Za..

5. - Il ricorso è stato avviato alla trattazione camerale ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c..

I controricorrenti hanno depositato una memoria illustrativa.

Motivi della decisione

1. - Con l'unico motivo la ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 873 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3 La difesa della società premette che la Corte d'appello, nel dichiarare la nullità del contratto inter partes che aveva apportato deroga alle norme in materia di distanze tra edifici contenute nel piano regolatore generale, si è

richiamata ad un indirizzo giurisprudenziale ritenuto costante. Osserva tuttavia che tale orientamento dovrebbe essere riconsiderato, alla luce della parallela evoluzione giurisprudenziale che ha riconosciuto l'usucapibilità del diritto di servitù di mantenere una costruzione a distanza inferiore a quanto permesso dalle norme regolamentari locali, senza pregiudizio per la potestà sanzionatoria della P.A.. Ad avviso della ricorrente, non sarebbe giustificabile una diversità di disciplina quanto ai modi di acquisto della servitù, che si pretenda di giustificare con l'esigenza di non pregiudicare i poteri di disciplina del territorio spettanti alla P.A.. Ne deriverebbe un *vulnus* al sistema di acquisto della proprietà e dei diritti reali, perchè verrebbe riconosciuta all'usucapione idoneità costitutiva di un diritto di cui è viceversa preclusa la costituzione per via contrattuale, laddove il sistema appare informato ad un principio opposto, atteso il ruolo preminente che, rispetto all'usucapione, riveste il contratto. D'altra parte - si sottolinea - il mero richiamo all'esigenza di stabilizzazione di una situazione di fatto protrattasi nel tempo non costituirebbe motivo sufficiente a giustificare la negazione, all'autonomia privata, del potere di attingere, attraverso il contratto, lo stesso effetto giuridico riconosciuto al decorso del tempo.

2. - Il motivo è inammissibile, ai sensi dell'art. 360-bis c.p.c., n. 1, avendo la sentenza impugnata deciso la controversia secondo il consolidato orientamento di questa Corte in tema di nullità della convenzione tra privati con cui si pattuisca la deroga alle distanze prescritte dagli strumenti urbanistici locali, e non offrendo la censura articolata dalla ricorrente elementi per mutare l'indirizzo sin qui seguito, giacchè non può essere stabilita una equivalenza tra usucapione del diritto di servitù a mantenere la costruzione a distanza inferiore a quella legale e costituzione della medesima servitù per contratto.

2.1. - Secondo la giurisprudenza di legittimità, infatti, in tema di distanze legali nelle costruzioni, le prescrizioni contenute nei piani regolatori e nei regolamenti edilizi, essendo dettate - contrariamente a quelle del codice civile - a tutela dell'interesse generale a un prefigurato modello urbanistico, non sono derogabili dai privati: di qui l'invalidità - anche nei rapporti interni - delle convenzioni stipulate fra proprietari confinanti le quali si rivelino in contrasto con le norme urbanistiche in materia di distanze (Cass., Sez. II, 4 febbraio 2004, n. 2117; Cass., Sez. III, 22 marzo 2005, n. 6170; Cass., Sez. II, 23 aprile 2010, n. 9751).

Questo indirizzo è stato ribadito, successivamente alla proposizione del presente ricorso, da Cass., Sez. II, 18 ottobre 2018, n. 26270, da Cass., Sez. II, 20 maggio 2019, n. 13513, e da Cass., Sez. II, 2 settembre 2020, n. 18218.

Nè questo approdo è in contrasto con quanto statuito da Cass., Sez. II, 22 febbraio 2010, n. 4240, con riguardo alla usucapibilità della servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dalle norme inderogabili degli strumenti urbanistici locali. Infatti, la usucapibilità del diritto a tenere un immobile a distanza inferiore a quella legale non equivale alla stipula pattizia di una deroga in tal senso, perchè risponde all'esigenza ulteriore della stabilità dei rapporti giuridici in relazione al decorso del tempo. In sostanza, altro è incidere sui poteri pubblici, o consentire una generalizzata derogabilità, il che può cagionare effetti lesivi permanenti dell'interesse generale tutelato; altro è ammettere che operi il fenomeno dell'usucapione. Esso vale soltanto a riportare il meccanismo di contemperamento dei diritti soggettivi nell'alveo ordinario previsto dal legislatore, escludendo la sussistenza, nel circoscritto ambito della proprietà immobiliare, di diritti soggettivi a tutela rafforzata.

3. - Il ricorso è inammissibile.

Le spese del giudizio di cassazione seguono la soccombenza.

4. - Poichè il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è dichiarato inammissibile, ricorrono i presupposti processuali per dare atto - ai sensi della L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, che ha aggiunto del Testo Unico di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte della società ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dai controricorrenti, che liquida in complessivi Euro 3.700, di cui Euro 3.500 per compensi, oltre a spese generali nella misura del 15% e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'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.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 20 maggio 2021.

Depositato in Cancelleria il 8 ottobre 2021