

PREMESSO IN FATTO

La domanda introduttiva del presente giudizio è stata proposta dal Condominio C, in persona dell'amministratore pro-tempore, al fine di ottenere l'accertamento, nei confronti di AA, della violazione della normativa civilistica e urbanistica nell'esecuzione di alcuni lavori per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione, confinante con lo stabile condominiale, nonché al fine di ottenere il risarcimento dei danni sofferti per effetto di tali violazioni.

Ha resistito la AA, assumendo di aver costruito in conformità al titolo abilitativo edilizio ottenuto ed imputando al carattere abusivo del fabbricato condominiale l'eventuale violazione delle distanze venutasi a determinare.

Nel corso del giudizio ha avuto luogo CTU sullo stato dei luoghi, per le dovute verifiche di ordine tecnico sulle censure mosse dalle parti.

RITENUTO IN DIRITTO

1. Sulla domanda relativa all'accertamento della violazione di distanze legali

Il condominio attore ha chiesto l'accertamento della violazione, da parte di AA, della normativa civilistica e del Piano Regolatore Generale del Comune di Gizzeria nelle distanze tra fabbricati, allegando che la convenuta, pur munita di valido permesso di costruire, nella realizzazione della relativa opera non avrebbe rispettato le distanze minime legali rispetto al fabbricato contiguo, rappresentato proprio dallo stabile condominiale.

In particolare, secondo la prospettazione del Condominio, il fabbricato della AA, avrebbe violato la distanza minima di metri lineari 10, prevista dal Piano Regolatore Generale, da computarsi dal punto di massima sporgenza e considerando anche gli sporti di gronda, in quanto di dimensione superiore a metri lineari 1,20.

La AA ha resistito deducendo il pieno rispetto della normativa vigente in materia di distanze e allegando, a sua volta, degli abusi edilizi riguardanti lo stabile condominiale, che avrebbero determinato la minor distanza denunciata nell'atto introduttivo.

La domanda attorea appare fondata e deve trovare accoglimento nei termini che seguono.

Preliminarmente, al fine di delimitare il *thema decidendum*, occorre affermare l'irrelevanza, in questa sede, delle eventuali violazioni urbanistiche poste in essere dall'attore ovvero dalla convenuta, per mancanza delle prescritte concessioni o autorizzazioni o sanatorie nella realizzazione dei relativi immobili: infatti, in forza di un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità, cui questo giudice ritiene di aderire (Cass. 28 maggio 2007, n. 12405), la rilevanza giuridica dei titoli abilitativi edilizi si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico tra Pubblica Amministrazione e privato richiedente o costruttore, senza estendersi ai rapporti tra privati, regolati dalle disposizioni dettate dal codice civile e dalle leggi speciali in materia edilizia, nonché dalle norme dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori generali locali. Ne consegue che, ai fini della decisione delle controversie tra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie, sono irrilevanti tanto la esistenza del titolo, quanto, all'opposto, il fatto di avere costruito in conformità al titolo stesso, non escludendo tali circostanze, in sé, la violazione dei diritti dei terzi di cui al codice civile e agli strumenti urbanistici locali.

Tanto premesso, il condominio attore ha denunciato la violazione di norme di rilevanza privatistica, quali il mancato rispetto delle distanze nelle costruzioni da parte della AA.

Orbene, ai sensi delle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Gizzeria (versate in atti e verificate anche dall'ausiliario) la distanza minima tra fabbricati è pari a 10 metri lineari, con la precisazione che tale misura deve essere accertata "tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione degli sporti di gronda di dimensione non superiore a 1,20 ml"

Poiché, quindi, gli sporti del fabbricato C hanno, per come accertato da ctu con metodo di indagine serio e razionale, corredato da ampia documentazione, una larghezza di 1,37 ml, la distanza effettiva risulta essere pari a 8,63 ml, con conseguente violazione della normativa regolamentare vigente.

La convenuta ha giustificato, in primo luogo, il suo comportamento con il carattere abusivo della costruzione dell'attore, che impedirebbe a quest'ultimo di pretendere il rispetto della normativa civilistica e urbanistica da parte dei proprietari confinanti, costretti ad adeguare la propria condotta all'illecito del primo.

Trattasi, tuttavia, di censura priva di pregio: infatti, il principio "inadimplenti non est adimplendum" (art. 1460 cod. civ.) non è applicabile ai rapporti tra proprietari confinanti, poiché tali rapporti hanno natura reale, sono indipendenti l'uno dall'altro ed attribuiscono a ciascuno di essi il reciproco diritto di pretendere l'osservanza delle distanze legali (Cass. 22 dicembre 1995, n. 13072).

Ha, però, eccepito anche l'inapplicabilità, nel caso di specie del principio della prevenzione, anche alla luce dell'abuso asseritamente commesso dall'attore e delle prescrizioni del PRG e tale censura, alla luce delle emergenze delle indagini peritali, merita un approfondito vaglio.

Infatti, in forza di un consolidato orientamento della giurisprudenza di legittimità (tra le tante, cfr. Cass. 7 agosto 2002, n. 11899), il principio della prevenzione – che consente a chi edifica per primo di "scegliere" se costruire sul confine o rispettare la distanza minima da esso prescritta dalla normativa vigente, condizionando così la condotta dei proprietari finitimi che andranno ad edificare successivamente – non può operare, in tema di distanze legali, se i regolamenti edilizi stabiliscano espressamente la necessità di rispettare determinate distanze dal confine, vietando la costruzione sullo stesso; viceversa, qualora tali regolamenti consentano la predetta facoltà di costruire sul confine (in aderenza o in appoggio), come alternativa all'obbligo di rispettare una determinata distanza da esso, si versa in ipotesi del tutto analoga, sul piano normativo, a quella prevista e disciplinata dagli artt. 873 e segg. cod. civ., con la conseguente operatività del principio della prevenzione.

Nel caso di specie, dalla documentazione versata in atti, si evince che il PRG del Comune di Gizzeria impone a chi edifica un preciso distacco dal confine, facendo salve, tuttavia, le "situazioni preesistenti" e l'accordo in tal senso tra proprietari confinanti.

Poiché, quindi, le Norme Tecniche d'Attuazione contenenti tale prescrizione sono state approvate nel 2002 e la costruzione del fabbricato condominiale risale al 1979 (cfr. risultanze CTU), ne consegue l'operatività del principio della prevenzione in favore del Condominio, che legittimamente ha costruito con distacco dal confine a distanza inferiore a quella prescritta dalle norme civilistiche e regolamentari.

L'operatività del principio della prevenzione permette di frustrare l'eccezione della convenuta, la quale deve essere condannata ad arretrare la propria costruzione alla distanza complessiva di 11,37 metri lineari rispetto allo stabile del Condominio C

(10 metri lineari dal punto di massima sporgenza delle gronde, misuranti 1,37 metri).

In caso di inadempimento, il Condominio può essere autorizzato a provvedervi a proprie cure e spese, con obbligo di rifusione delle spese da parte della convenuta.

2. Sulla domanda di risarcimento del danno.

Non può, invece, trovare accoglimento la domanda di risarcimento del danno avanzata dal Condominio attore, non avendo lo stesso allegato (né, *a fortiori*, provato) un danno-conseguenza scaturente dalla condotta dell'attrice, non suscettibile di ristoro con il già riconosciuto diritto alla riduzione in pristino dei luoghi.

Non ignora, invero, questo giudice quell'orientamento giurisprudenziale - richiamato dall'attore nei propri scritti difensivi e da ultimo fatto proprio anche da Cass. 14 gennaio 2011, n. 871 - favorevole alla configurabilità, nel caso di specie, di un danno "in re ipsa", derivante dall'asservimento di un fondo ad un altro che la violazione delle distanze automaticamente determinerebbe.

Diverse ragioni portano, tuttavia, a preferire il contrapposto orientamento (Cass. 24 settembre 2009, n. 20608), secondo cui la violazione delle norme codicistiche sulle distanze legali (ovvero delle norme locali richiamate dal codice), se legittima sempre la condanna alla riduzione in pristino, non costituisce di per sé fonte di danno risarcibile, essendo al riguardo necessario che chi agisca per la sua liquidazione deduca e dimostri l'esistenza e la misura del pregiudizio effettivamente realizzatosi. Anzitutto, infatti, già su un piano strettamente teorico, l'ipotesi del danno "in re ipsa" appare scarsamente coerente col sistema di responsabilità aquiliana tracciato dal legislatore del 1942, in cui il danno risarcibile è il c.d. danno conseguenza, ossia il pregiudizio causalmente connesso alla violazione di una situazione giuridica soggettiva ritenuta meritevole di tutela (in tal senso, si veda anche Corte Cost. 24-27 ottobre 1994, n. 372, nonché, in materia di danno non patrimoniale, Cass., Sez. Un., 11 settembre 2008 nn. 26972-26975 e in materia di danno alla reputazione Cass. 22 ottobre 2010, n. 21740 e Cass. 25 marzo 2009, n. 7211). Inoltre, il rimedio del risarcimento del danno mira, in generale, a garantire il ristoro integrale del pregiudizio sofferto, senza alcuna possibilità di locupletazione a favore del danneggiato che, quindi, in ogni caso deve dare modo al giudice di valutare la consistenza e l'entità del danno subito. D'altra parte, pur ammettendosi un danno "in re ipsa" nella sua ontologica esistenza, difetterebbe nel caso di specie ogni prova (anche solo a livello presuntivo) da parte del danneggiato circa il *quantum debeatur*, con conseguente impossibilità per il giudice, in considerazione della natura patrimoniale della lesione, di ricorrere al criterio equitativo di cui all'art. 1226 c.c. che, stante l'assoluta assenza di allegazioni fattuali del danneggiato, si risolverebbe in una valutazione arbitraria del tutto scollegata dal fine di riparazione proprio della condanna risarcitoria.

3. Sulle spese e competenze di lite.

Stante l'oggettiva controvertibilità delle questioni sollevate dalle parti, che hanno richiesto un ausilio di ordine tecnico ai fini della decisione, si reputa equa l'integrale compensazione delle spese e competenze di lite. Vengono, invece, definitivamente poste a carico della parte soccombente le spese di CTU, come liquidate in corso di causa.

P.Q.M.

Il Tribunale di Lamezia Terme, sezione unica civile, nella persona del giudice monocratico dott.ssa Giusi Ianni, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal Condominio C in persona dell'amministratore pro-tempore, nei

confronti di AA, con atto di citazione notificato in data 20 novembre 2004, disattesa ogni altra istanza, eccezione e difesa, così provvede:

1. Accerta la violazione, da parte di AA, delle distanze prescritte dal PRG del Comune di Gizzeria nella realizzazione del fabbricato catastalmente identificato al ...;
2. Per l'effetto, condanna la stessa AA a provvedere, a propria cura e spese, all'arretramento del fabbricato alla distanza di ml 11,90 rispetto allo stabile condominiale (10 metri lineari dal punto di massima sporgenza delle gronde, misuranti 1,37 metri), autorizzando lo stesso Condominio a provvedervi in caso di inerzia della convenuta con diritto di rivalsa verso quest'ultima;
3. Rigetta la domanda di risarcimento del danno avanzata dall'attore;
4. Dichiaro le spese e competenze di lite integralmente compensate tra le parti;
5. Pone le spese di CTU come liquidate in corso di causa definitivamente a carico della convenuta AA.

Lamezia Terme, 21 gennaio 2011

Il giudice
dott.ssa Giusi Ianni

II CASO.it