

Civile Ord. Sez. 1 Num. 5335 Anno 2021

Presidente: CAMPANILE PIETRO

Relatore: TRICOMI LAURA

Data pubblicazione: 26/02/2021

sul ricorso 23162/2015 proposto da:

Pasotto Giorgio, elettivamente domiciliato in Roma, Via Celimontana n.38, presso lo studio dell'avvocato Panariti Paolo, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato Limoni Lelio, giusta procura in calce al ricorso;

-ricorrente -

contro

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Ord
233
2021

Dall'Oca Danilo, elettivamente domiciliato in Roma, Via Monte Asolone n.8, presso lo studio dell'avvocato Liuzzi Milena, rappresentato e difeso dall'avvocato Baciga Stefano, giusta procura a margine del controricorso;

-controricorrente -

avverso la sentenza n. 1987/2014 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 20/08/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19/01/2021 dal cons. TRICOMI LAURA.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

RITENUTO CHE:

La Corte di appello di Venezia, in parziale riforma della decisione di primo grado, per il resto integralmente confermata, ha dichiarato che il manufatto oggetto del giudizio – la tettoria costruita da Giorgio Pasotto sulla sua proprietà, collocata sul confine con la proprietà di Danilo Dall’Oca - non poteva considerarsi conforme alla normativa edilizia dettata dagli artt. 15 e 24 delle N.T.A. del PRG, nemmeno alla luce della delibera adottata dal Consiglio Comunale di Gazzo Veronese che aveva modificato l’art.15, cpv.9 e 10 delle N.T.A. del PRG - modifiche peraltro annullate con decreto n.50 del 1/6/2009 della Provincia di Verona – trattandosi di costruzione posta in aderenza ad un muro di cinta alto ml. 2,85 - ed ha posto le spese di giudizio del grado a carico dell’appellante Pasotto.

Giorgio Pasotto propone ricorso per cassazione con tre mezzi. Danilo Dall’Oca ha replicato con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

CONSIDERATO CHE:

1.1. Con il primo motivo si denuncia l’omesso esame di fatti decisivi per il giudizio, oggetto di discussione, consistenti nel mancato isolamento e nell’altezza del muro di confine, che ha condotto all’erronea qualificazione della stesso come muro di cinta e non di fabbrica e all’accertamento dell’illegittimità della tettoria del ricorrente in aderenza al muro.

Segnatamente il ricorrente rammenta di avere sempre sostenuto che si trattava di un muro di confine di fabbrica e non di cinta, sia per essere ad esso incorporati altri fabbricati, su ambo i lati, sia per essere in una parte accertata un’altezza superiore a metri tre (3,05), e ne trae la conseguenza della legittimità della costruzione della tettoria in aderenza al muro ex art.24, comma 6, N.T.A.

Sostiene che detti fatti erano emersi dall'istruttoria. In particolare assume che erroneamente i giudici di merito hanno omesso di considerare che il muro che doveva essere fatto oggetto dell'esame non era solo la porzione posta a confine tra le parti (m.50,30 lato Dall'Oca; m. 20,45 lato Pasotto), ma il manufatto corrente attorno alla proprietà Dall'Oca nella sua interezza.

1.2. Con il secondo motivo, proposto in via subordinata, si denuncia la violazione dell'art.30 della legge Regionale del Veneto n.11/2004 per avere ritenuto la legittimità dell'annullamento della variante alle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Gazzo Veronese, approvata con delibera del consiglio comunale n.14 del 22/5/2006, disposto dal Presidente della Provincia di Verona con decreto n.50 dell'1/6/2009; si denuncia inoltre la violazione dell'art.5 della legge n.2248 del 20 marzo 1865 per mancata disapplicazione della delibera della Provincia di Verona.

1.3. Con il terzo motivo, proposto in via subordinata, si denuncia la violazione dell'art.15, comma 10, delle N.T.A. introdotto dalla variante edilizia, dell'art.12 del R.D. n.262/1942 e dell'art.878, primo comma, cod.civ., per avere ritenuto l'inapplicabilità dello *ius superveniens* conseguente alla variante.

A parere del ricorrente tale conclusione è errata perché: l'art.15 comma 10 delle N.T.A. modificato, definiva il suo ambito di applicazione con riferimento ai "muri ciechi" e, quindi, senza distinzione tra muri di fabbrica e muri di cinta; per la sua applicazione richiedeva l'altezza massima del muro di m.2,80 – inferiore a m.3 necessari perché un muro possa essere considerato di fabbrica con la conseguenza che proprio quest'ultima tipologia doveva ritenersi esclusa dall'applicabilità della norma, riferibile quindi ai muri di cinta; che l'interpretazione seguita dalla Corte distrettuale era illogica perché in questo modo la norma modificata si sarebbe sovrapposta

all'ipotesi già regolata dall'art.24 delle N.T.A. e, non avrebbe quindi avuto carattere innovativo.

Il ricorrente insiste, in merito a tale questione, sulla decisiva erroneità del computo dell'altezza del muro perché, a suo parere, l'altezza del muro andava calcolata dalla parte (la sua) ove era stata realizzata la tettoia e che risultava inferiore a m.2,80.

2. Ritiene la Corte che i motivi, sia pure proposti in rapporto di subordinazione debbano essere trattati congiuntamente perché intimamente connessi alla luce della decisione impugnata e dei motivi di ricorso svolti.

3.1. Innanzi tutto va osservato che la Corte di appello ha accertato che il muro in esame (segnatamente quello corrente tra la proprietà Dall'Oca e la proprietà Pasotto) era un "muro di cinta" in quanto non presentava altezza superiore a m.3, né edifici costruiti in aderenza (fol. 4 della sent. imp.), facendo proprie le conclusioni emerse dall'espletata CTU «che ha riportato la misura massima (rispettivamente m.3,95 e m.2,70), minima (m.2,68 e m.2,50) e media (m.2,85 e m.2,60) con misurazione a partire dal piano di campagna relativo a ciascuna faccia del muro ed ha escluso che potesse ritenersi consentita e possibile la costruzione sul confine in aderenza (nel caso di specie, mediante la realizzazione di una tettoia) in ragione della previsione contenuta all'art.24 della N.T.A., che disponeva la distanza minima tra le costruzioni di m.5.»

3.2. Ferma la qualificazione del muro quale "muro di cinta", la Corte distrettuale ha, quindi, svolto anche un accertamento per verificare se il manufatto realizzato da Pasotti poteva ritenersi conforme alla normativa edilizia sopravvenuta - conseguente alla modifica, introdotta con delibera adottata dal Consiglio Comunale di Gazzo Veronese n.14 del 22/5/2006, che aveva interessato l'art.15, cpv. 9 e 10 delle N.T.A. del PRG - pervenendo a negativa conclusioni;

tale indagine ha compiuto, prescindendo dalla circostanza che questa variazione era poi stata annullata dalla Provincia di Verona, con decreto n.50 in data 1°/6/2009.

In particolare ha escluso l'applicabilità dell'art.15, cpv. 9 perché tale disposizione si riferiva a costruzioni accessorie di altezza media non superiore a ml.2,40, mentre, nel caso di specie, l'altezza media della tettoia era di m.2,57, e cioè superiore a quella massima prevista.

Ha, infine escluso l'applicabilità dell'art.15, cpv.10 perché tale disposizione - che prevedeva la possibilità di costruire sul confine in aderenza, ma senza appoggiare la fabbrica a quella preesistente, nel rispetto di quanto previsto dall'art.877 cod.civ. - si riferiva ai "muri ciechi alti max 2,80 ml." ed ha sottolineato che il muro in questione era più alto (m.2,85), di guisa che questa disposizione risultava inapplicabile anche ove si fosse pervenuti a qualificare detto muro come "muro di fabbrica", secondo la tesi del Pasotto.

3.3. Per concludere la Corte di appello ha ritenuto che il motivo di gravame con cui Pasotto si doleva della mancata disapplicazione della delibera della Provincia di Verona cit. era da ritenersi assorbito, affermando comunque, *ad abundantiam*, che il potere di annullamento in capo alla Provincia ricorreva.

4.1. Orbene, risulta preliminare esaminare la decisione assunta in merito alla qualificazione del muro, quale "muro di cinta", che è conforme ai precedenti di legittimità secondo i quali *«L'esenzione dal rispetto delle distanze tra costruzioni, prevista dall'art. 878 c.c., si applica sia ai muri di cinta, qualificati dalla destinazione alla recinzione di una determinata proprietà, dall'altezza non superiore a tre metri, dall'emersione dal suolo nonchè dall'isolamento di entrambe le facce da altre costruzioni, sia ai manufatti che, pur carenti di alcuni dei requisiti indicati, siano comunque idonei a*

delimitare un fondo ed abbiano ugualmente la funzione e l'utilità di demarcare la linea di confine e di recingere il fondo» (Cass. n.26713 del 24/11/2020; Cass. n. 3037 del 16/2/2015; Cass. n. 8671 del 25/6/2001): è stato, invero, accertato nella fase di merito che il muro in questione marcava la linea di confine, era destinato alla recinzione e non era alto più di tre metri, contrariamente a quanto sostiene il ricorrente.

4.2. Né la censura motivazionale, proposta con il primo motivo, può trovare accoglimento, poiché lungi dall'indicare fatti di cui sia stato omesso l'esame, sollecita una diversa valutazione dell'oggetto del giudizio e delle emergenze istruttorie e si rivela inammissibile.

Come si evince dallo stesso ricorso, ove è riportato il quesito sottoposto al CTU (fol. 8 del ricorso), il *thema decidendum* ha riguardato sempre e solo il muro corrente tra le proprietà Dall'Oca e Pasotto e non l'intero muro corrente attorno alla proprietà Dall'Oca ed il detto quesito, lungi dall'essere inadeguato – come sostiene il ricorrente –, ha assolto la funzione di circoscrivere la materia giustiziabile sin dal primo grado, senza che ciò risulti essere stato tempestivamente e specificamente contestato, né in primo grado, né con i motivi di appello, atteso che nulla il ricorrente riferisce in merito; risulta pertanto evidente anche il difetto di specificità del motivo con il quale tenta di sovvertire tale impostazione per giungere alla conclusione, in diverso avviso rispetto al giudice del gravame, che il muro in questione non era un muro di cinta, ma un muro di fabbrica.

Le osservazioni che il ricorrente pone, prospettando l'esistenza di edifici in addossati al muro nella parte interna e esterna della corte Dall'Oca ed assumendo una diversa altezza del muro, presupporrebbero la fondatezza della critica circa l'errata individuazione dell'estensione del "muro" rilevante ai fini del decidere,

ma non meritano accoglimento per l'erroneità della premessa, oltre che perché si traducono in una contestazione al sindacato di merito, riservato ai giudici territoriali, e non rispondono al modello di vizio motivazionale come oggi vigente poiché il ricorrente non indica fatti storici tempestivamente dedotti di cui sia stato omesso l'esame, ma propone personali valutazioni.

5.1. Ne consegue che la censura svolta con il terzo motivo risulta inammissibile laddove postula la ricorrenza di un fatto (l'altezza del muro inferiore a quella prevista nella disposizione di cui all'art.15 cpv. 10 cit.) diverso da quello accertato dalla Corte di appello, oltre che infondata poiché questa ha correttamente affermato, con una statuizione complessa che l'altezza del muro in questione rendeva inapplicabile la disposizione anche ove lo stesso fosse stato qualificato come "muro di fabbrica".

5.2. La censura svolta con il secondo motivo, in merito al potere di annullamento della Provincia ed alla richiesta di disapplicazione del decreto reso da questa, è inammissibile perché privo di decisività, poiché la norma invocata (art.15 cpv. 10 cit.), anche ove vigente, non avrebbe potuto incidere sulla decisione per le ragioni già evidenziate con il rigetto del terzo motivo e risulta non necessario indagare sulla sussistenza o meno del potere di annullamento della Provincia.

6. In conclusione il ricorso va dichiarato inammissibile.

Le spese seguono la soccombenza nella misura liquidata in dispositivo.

Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, d.P.R. 30 maggio 2002, n.115, nel testo introdotto dall'art.1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n.228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello, ove

dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art.13 (Cass. S.U. n. 23535 del 20/9/2019).

P.Q.M.

- Dichiara inammissibile il ricorso;
- Condanna il ricorrente alla rifusione delle spese processuali che liquida in euro 2.000,00=, oltre euro 200,00= per esborsi, spese generali liquidate forfettariamente nella misura del 15% ed accessori di legge;

- Dà atto, ai sensi dell'art.13, comma 1 quater del d.P.R. del 30 maggio 2002, n.115, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1 bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, il giorno 19 gennaio 2021. }

