



19932.17

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

TIRELLI FRANCESCO  
SAMBITO MARIA GIOVANNA C.  
VALITUTTI ANTONIO  
MARULLI MARCO  
LAMORGESE ANTONIO PIETRO

Presidente  
Consigliere  
Consigliere - Rel.  
Consigliere  
Consigliere

Oggetto

Distanze tra costruzioni. Balconi, ballatoi.

Ud. 04/04/2017 PU  
Cron. 19932 CPC  
R.G.N. 10043/2012

**SENTENZA**

sul ricorso 10043/2012 proposto da:

\_\_\_\_\_ elettivamente domiciliato in Roma, Via Conca D'oro n. 184/190 - Pal D, presso l'avvocato Discepolo Maurizio, che lo rappresenta e difende, giusta procura a margine del ricorso;

-ricorrente -

contro

\_\_\_\_\_, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Roma, \_\_\_\_\_, presso la sig.ra \_\_\_\_\_, rappresentata e difesa dall'avvocato \_\_\_\_\_, giusta procura a margine del controricorso;

-controricorrente -

449

2017

avverso la sentenza n. 55/2012 della CORTE D'APPELLO di ANCONA;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 04/04/2017 dal cons. VALITUTTI ANTONIO;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale SORRENTINO FEDERICO che ha concluso per l'accoglimento per quanto di ragione del ricorso;

udito, per il ricorrente, l'Avvocato Discepolo Maurizio che si riporta e chiede l'accoglimento del ricorso;

udito, per la controricorrente, l'Avvocato \_\_\_\_\_ che ha chiesto il rigetto del ricorso.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Con ricorso ex art. 703 cod. proc. civ, depositato l'8 novembre 2005, \_\_\_\_\_ conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Ancona, \_\_\_\_\_ chiedendo la sospensione dei lavori e la demolizione della porzione di costruzione in corso di realizzazione da parte di detta società, in violazione delle norme in materia di distanze da osservare rispetto al confine ed all'edificio prospiciente di proprietà del ricorrente. Il Tribunale adito, con ordinanza n. 3776/2007, rigettava la domanda.

2. La Corte di Appello di Ancona, con sentenza n. 55/2012, depositata il 21 gennaio 2012, rigettava il gravame proposto dal \_\_\_\_\_. Il giudice di seconde cure – confermando le statuizioni del provvedimento reso in primo grado – riteneva che la costruzione realizzata dalla \_\_\_\_\_ non fosse stata edificata in violazione delle disposizioni di legge e di piano regolatore generale vigenti nel Comune di Ancona e che fosse da considerarsi, quindi, pienamente legittima.

3. Per la cassazione di tale sentenza ha, quindi, proposto ricorso \_\_\_\_\_ nei confronti della \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ affidato a sette motivi. La resistente ha replicato con controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo di ricorso, \_\_\_\_\_, denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 873 e 905 cod. civ. e delle norme del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona e del Regolamento edilizio dello stesso Comune, nonché l'omessa o insufficiente motivazione su un fatto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5 cod. proc. civ. (nel testo applicabile *ratione temporis*).

1.1. Deduce il ricorrente di avere eccepito in giudizio il mancato rispetto delle distanze tra il confine ed i ballatoi, corpo scale e terrazze realizzate dalla società \_\_\_\_\_ - manufatti che andrebbero considerati nel computo delle distanze, laddove siano di particolari dimensioni e dotati di specifici requisiti di consistenza e di stabilità - rispetto a quanto previsto dall'art. 9 punto 7 delle disposizioni attuative del Piano Regolatore Generale (PRG) del Comune di Ancona, nella parte in cui regola le distanze delle nuove costruzioni dagli edifici, e dall'art. 873 c.c. Il giudice di appello avrebbe, per contro, erroneamente applicato alla fattispecie concreta la disposizione di cui all'art. 905 cod. civ., relativa alla distanza delle aperture e dei balconi dalle costruzioni, nonché la diversa disposizione dell'art. 9, punto 7 del PRG, nella parte in cui disciplina la distanza tra le vedute e gli edifici.

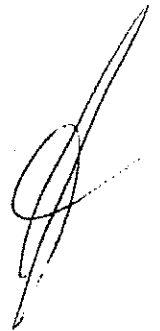
1.2. Il motivo è fondato.

1.2.1. Va osservato, infatti, che, in tema di distanze legali fra edifici, mentre rientrano nella categoria degli sporti, non computabili ai fini delle distanze, soltanto quegli elementi con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria (come le mensole, le lesene, i cornicioni, le canalizzazioni di

gronda e simili), costituiscono, invece, corpi di fabbrica, computabili ai predetti fini, le sporgenze degli edifici aventi particolari proporzioni, come i balconi, costituite da solette aggettanti anche se scoperte, di apprezzabile profondità ed ampiezza (Cass. 31/05/2006, n. 12964; Cass. 22/07/2010, n. 17242; Cass. 19/09/2016, n. 18282).

1.2.2. Ebbene, nel caso di specie, l'impugnata sentenza non ha in alcun modo accertato se i balconi ed i ballatoi realizzati dalla \_\_\_\_\_, per la loro ampiezza e profondità (i balconi mt. 1,65 ed i ballatoi mt. 2,62), costituiti da solette aggettanti, potessero considerarsi costruzioni, come tali soggette alla previsione degli art. 873 cod. civ. e dell'art. 9, punto 7, lett. a) delle disposizioni di attuazione delle NTA del PRG del Comune di Ancona, secondo cui: «per interventi di nuova costruzione, anche previa demolizione, sono da rispettare le seguenti distanze:  $\frac{1}{2}$  dell'altezza dell'edificio, con un minimo di mt. 5,00».

1.2.3. Va, inoltre, osservato che l'impugnata sentenza ha affermato che la c.t.u. aveva escluso ogni violazione «della distanza del fabbricato dai confini e dagli edifici limitrofi prospicienti», senza, tuttavia, riportare i dati forniti dal consulente (che, sempre stando alla sentenza impugnata, aveva oltretutto affermato che la misurazione non poteva che avvenire con l'approssimazione di qualche centimetro) ed aggiungendo, a riprova dell'esattezza delle sue conclusioni, che anche nel giudizio amministrativo era emerso il sostanziale rispetto della distanza dal confine, in quanto i valori di scostamento erano risultati minimi. Va, per contro, osservato che il rispetto delle distanze non deve essere solo sostanziale, ma deve essere puntuale, sicchè ne consegue che la Corte d'appello avrebbe dovuto accertare e dare atto dell'esatta distanza dei fabbricati,



onde, poi, verificare – tenendo conto dell'altezza degli stessi – il rispetto o meno della normativa di settore.

1.3. La censura va, pertanto accolta.

2. Restano assorbiti i restanti motivi di ricorso, con i quali il ricorrente lamenta la violazione delle norme sulle distanze tra edifici (mt. 10,,00), anche in relazione all'altezza del nuovo fabbricato ed al piano di campagna, conseguenziali all'accertamento circa l'eventuale violazione della distanza dal confine, e l'omessa o insufficiente motivazione in ordine alla richiesta di rinnovazione della c.t.u.

3. L'accoglimento del primo motivo di ricorso comporta la cassazione dell'impugnata con rinvio alla Corte d'appello di Ancona in diversa composizione, che dovrà procedere a nuovo esame della controversia, facendo applicazione dei suesposti principi di diritto

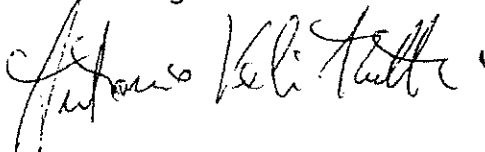
4. Il giudice di rinvio provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

**P.Q.M.**

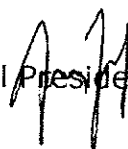
accoglie il primo motivo di ricorso; dichiara assorbiti il secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo motivo di ricorso; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto; rinvia alla Corte d'appello di Ancona in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il 04/04/2017.

Il Consigliere estensore



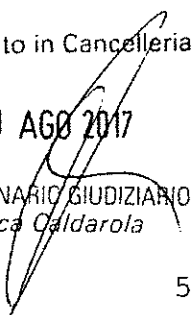
Il Presidente



Depositato in Cancelleria

il 10 AGO 2017

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Franca Caldarola



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Franca Caldarola

