

Civile Sent. Sez. 2 Num. 33091 Anno 2025

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 18/12/2025



SENTENZA

sul ricorso 1623-2025 proposto da:

FERRINI DONATELLO e FERRINI ALFREDO, elettivamente domiciliati in
ROMA, CORSO VITTORIO EMANUELE II n. 18, nello studio dell'avv.
SIMONE NOCENTINI, che li rappresenta e difende unitamente all'avv.
COSTANZA CHIARELLI

- ricorrenti -

contro

ARNALDI ORLANDO ROLANDO e LUPI LIA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA C. FERRENO DI CAMBIANO n. 82, nello studio dell'avv. FABIO D'AMATO che li rappresenta e difende

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1000/2024 della CORTE DI APPELLO di FIRENZE, depositata il 05/06/2024;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal Consigliere Oliva;

udito il P.G., nella persona della dott.ssa CLAUDIA PEDRELLI;

uditi gli avv.ti Simone Nocentini, per parte ricorrente e Fabio D'Amato, per parte controricorrente

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato il 6.5.2016 Ferrini Donatello e Ferrini Alfredo evocavano in giudizio Arnaldi Orlando Rolando e Lupi Pia innanzi il Tribunale di Livorno, sezione distaccata di Portoferraio, chiedendone la condanna ad eliminare le parti del loro edificio realizzate in violazione delle norme in tema di distanze dal confine.

Nella resistenza dei convenuti, che hanno contestato potersi configurare nel caso di specie una nuova costruzione, essendo stato il loro intervento limitato alla mera ristrutturazione di un preesistente edificio, il Tribunale, con sentenza n. 54/2019, ha rigettato la domanda, escludendo la configurabilità di una nuova costruzione.

Con la sentenza impugnata, n. 1000/2024, la Corte di Appello di Firenze ha rigettato il gravame interposto dagli odierni ricorrenti avverso la decisione di prime cure, confermando l'interpretazione del Tribunale e ritenendo inapplicabile alla mera ristrutturazione edilizia la normativa in tema di distanze, di cui agli artt. 873, 873 c.c. e relative norme integrative locali.

Propongono ricorso per la cassazione di detta decisione Ferrini Donatello e Ferrini Alfredo, affidandosi a quattro motivi.

Resistono con controricorso Arnaldi Orlando Rolando e Lupi Pia.

In prossimità dell'udienza pubblica, il P.G., nella persona del Sostituto dott.ssa Claudia Pedrelli, ha depositato conclusioni scritte, insistendo per il rigetto del ricorso, mentre ha depositato memoria la parte ricorrente.

Sono comparsi in udienza pubblica il P.G., nella persona del Sostituto dott.ssa Claudia Pedrelli, che ha insistito nelle proprie conclusioni scritte; l'avv. Simone Nocentini, per parte ricorrente, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso; l'avv. Fabio D'Amato, per la parte controricorrente, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 872, 873 c.c. e 23 del regolamento edilizio del Comune di Marciana, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto che l'intervento edilizio realizzato dagli odierni controricorrenti fosse qualificabile in termini di mera ristrutturazione edilizia, nonostante esso abbia importato la sopraelevazione del manufatto originario, che da un unico piano era divenuto di due piani.

Con il secondo motivo, invece, ci si duole della nullità della sentenza e della violazione degli artt. 24 e 111 Cost. e 101 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe posto a base della decisione la disposizione di cui alla legge n. 120/2020, senza sollecitare sul punto il contraddittorio tra le parti.

Con il terzo motivo, ancora, i ricorrenti contestano l'errata interpretazione degli artt. 2 bis e 3 della legge n. 120 del 2020 e l'omesso esame di un fatto decisivo, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., perché la Corte territoriale avrebbe

erroneamente ritenuto che la nuova normativa introdotta nel 2020 consentisse la deroga al regime delle distanze dal confine, disciplinate dal codice civile, mentre essa autorizzava soltanto specifici interventi nell'ambito di piani di recupero e riqualificazione, la cui esistenza, nella specie, non era stata dimostrata.

Ed infine, con il quarto ed ultimi motivo, la parte ricorrente denuncia l'erronea interpretazione ed applicazione dell'art. 21 delle N.T.A. del Comune di Marciana e l'omesso esame di un fatto decisivo, in relazione all'art. 360, primo comma, nn. 3 e 5, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe dato per presupposta l'esistenza delle esigenze abitative di prima casa degli odierni controricorrenti, in assenza di prova al riguardo.

Per motivi di priorità logica vanno esaminati congiuntamente il primo ed il quarto motivo, che sono fondati.

Va premesso che *"La nozione di costruzione, agli effetti dell'art. 873 c.c., è unica e non può subire deroghe da parte delle norme secondarie, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, in quanto il rinvio ivi contenuto ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 144 del 08/01/2016, Rv. 638534; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19530 del 07/10/2005, Rv. 584152; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 23843 del 02/10/2018, Rv. 650629; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 23845 del 02/10/2018, Rv. 650630). Ai fini dell'individuazione di cosa integri una costruzione, va ribadito altresì che *"L'art. 873 c.c., nello stabilire per le costruzioni su fondi finitimi la distanza minima di tre metri dal confine o quella maggiore fissata dai regolamenti locali, si riferisce, in relazione all'interesse tutelato dalla norma, non necessariamente ad un edificio, ma ad un qualsiasi manufatto ... avente caratteristiche di consistenza e stabilità o che emerga in modo sensibile dal suolo e che, inoltre, per*

la sua consistenza, abbia l'idoneità a creare intercapedini pregiudizievoli alla sicurezza ed alla salubrità del godimento della proprietà, idoneità il cui accertamento è rimesso al giudice di merito" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3199 del 06/03/2002, Rv. 552847; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23189 del 17/12/2012, Rv. 624754; Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 5753 del 12/03/2014, Rv. 630205).

Come esattamente argomentato dalla parte ricorrente, secondo l'insegnamento di questa Corte, nel caso in cui l'intervento edilizio interessi un preesistente edificio, si configura una nuova costruzione, assoggettata come tale al rispetto delle norme in tema di distanze, nel caso in cui sia accertata una qualsiasi modificazione che comporti l'aumento di volumetria o della sagoma di ingombro della preesistenza, tale che il risultato finale sia oggettivamente diverso dall'originaria conformazione dell'edificio (cfr. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 12535 del 08/05/2024, Rv. 671494). Non è consentito, in tali ipotesi, derogare alle norme in tema di distanze, neppure qualora le difformità rientrino nell'ambito di quelle consentite dalla legge n. 120 del 2020. In tal senso, va data continuità al principio secondo cui *"Rientrano nella nozione di nuova costruzione, di cui all'art. 41 sexies L. n. 1150 del 1942, anche ai fini dell'applicabilità dell'art. 9 D.M. n. 1444 del 1968 per il computo delle distanze legali dagli altri edifici, non solo l'edificazione di un manufatto su un'area libera, ma altresì gli interventi di ristrutturazione che, in ragione dell'entità delle modificazioni apportate al volume ed alla collocazione del fabbricato, rendano l'opera realizzata nel suo complesso oggettivamente diversa da quella preesistente; né assume rilevanza, in senso contrario, il disposto dell'art. 2 bis, comma 1 ter, D.P.R. n. 380 del 2001, nel testo risultante a seguito delle modificazioni introdotte dall'art. 10, comma 1, lett. a), D.L. n. 76 del 2020, convertito con modificazioni in L. n. 120 del 2020,*

giacché tale norma, se prevede che possano rientrare nella nozione di ricostruzione anche opere che aumentano il volume o modificano la sagoma dell'opera da costruire, richiede pur sempre che l'intervento sia realizzato nel rispetto delle distanze preesistenti, e cioè di quelle conformi alla normativa vigente al momento in cui è stato realizzato l'intervento originario" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20428 del 24/06/2022, Rv. 665169; cfr. anche Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 17798 del 01/07/2025, Rv. 675995).

Nel caso di specie, la C.T.U. ha accertato che i controricorrenti hanno realizzato un piano aggiuntivo rispetto alla consistenza originaria del loro fabbricato (cfr. pag. 6 del ricorso) e la sentenza impugnata dà atto che vi è stato un aumento di volumetria, che la norma locale consentiva nei limiti del 20% (cfr. pagg. 12 e ss. della sentenza). La Corte distrettuale afferma anche che detta disposizione locale si pone in contrasto con la normativa statale, secondo la quale il fabbricato degli odierni ricorrenti *"avrebbe dovuto avere il medesimo volume di quello originario"* (cfr. pag. 14 della sentenza). Tuttavia, la Corte di Appello ha ritenuto comunque lecito l'intervento edilizio oggetto di causa, alla luce delle nuove disposizioni contenute nella legge n. 120 del 2020, secondo la quale gli strumenti urbanistici locali possono prevedere incrementi di volumetria nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana (cfr. pag. 16 e s. della sentenza), evidenziando, al riguardo, che il Comune di Marciana Marina consentiva l'aumento della volumetria nei limiti del 20% in zona B0 – nella quale ricade l'edificio di cui è causa – *"... per il soddisfacimento di esigenze abitative (prima casa) ..."* (cfr. pag. 17 della sentenza) e dando atto che tale requisito *"... doveva sussistere al momento in cui fu richiesto il permesso a costruire e che sarà stato valutato già dall'amministrazione comunale, al momento del rilascio del titolo abilitativo, e non può avere*

rilievo la circostanza che, al momento dell'introduzione del presente giudizio, gli appellati avessero un altro indirizzo di residenza" (cfr. pag. 19 della sentenza).

In tal modo il giudice di merito ha commesso un errore concettuale, dando per assodata la sussistenza del presupposto necessario per l'applicabilità della normativa di favore prevista dalla disposizione locale, sulla base del rilievo che essa sarebbe stata necessariamente verificata dall'amministrazione locale al momento del rilascio del titolo abilitativo alla ristrutturazione. Tale circostanza, invece, avrebbe dovuto essere provata dagli odierni controricorrenti, che vi avevano interesse, poiché solo in presenza di tutti i requisiti previsti dalla disposizione locale di maggior favore essa può essere utilmente invocata. In difetto di tale prova, la norma locale di favore non può essere applicata. Né è possibile presupporre che la verifica della sussistenza del requisito predetto sia stata operata in sede di rilascio del titolo autorizzativo in base al quale gli odierni controricorrenti avevano realizzato l'aumento di volume del loro edificio, poiché la P.A. ben potrebbe limitarsi a ricevere una dichiarazione del richiedente.

Sul punto, inoltre, va rilevato l'ulteriore errore concettuale operato dalla Corte di merito, poiché la circostanza (accertata dalla sentenza impugnata: cfr. pag. 19, citata) che gli odierni controricorrenti risiedessero altrove, al momento dell'introduzione del giudizio, lungi dall'essere irrilevante, come ritenuto dal giudice di appello, costituiva invece un indizio sfavorevole in relazione alla sussistenza del requisito previsto dalla norma locale. Donde, a maggior ragione, la relativa prova avrebbe dovuto essere fornita dalla parte che aveva interesse ad assicurare la stabilità dell'intervento edilizio realizzato, e che era materialmente in condizione, anche in virtù del principio di cd.

prossimità della prova, di dimostrare la sussistenza dei presupposti legittimanti l'aumento di volume contestato.

Da quanto precede deriva l'accoglimento del primo e quarto motivo di ricorso, con conseguente cassazione della decisione impugnata, in relazione alle censure accolte, e rinvio della causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Firenze, in differente composizione, affinché sia esaminata nuovamente la fattispecie e sia verificata, in concreto, l'effettiva sussistenza del presupposto della funzionalità dell'intervento edilizio al soddisfacimento di esigenze abitative primarie, richiesto dalla normativa locale ai fini della possibilità di realizzare un aumento del 20% della preesistente volumetria dell'edificio.

Il secondo e terzo motivo restano assorbiti.

P.Q.M.

la Corte accoglie il primo e quarto motivo di ricorso e dichiara assorbiti i restanti. Cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Firenze, in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 03 dicembre 2025.

IL PRESIDENTE
Lorenzo Orilia

IL RELATORE
Stefano Oliva