

Cass., civ. sez. II, del 4 luglio 2019, n. 18030

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. e dell'art. 373 cod. civ., dell'art. 10, comma 2, delle N.T.A. del P.R.G.C. del Comune di M con riferimento al regime delle distanze legali tra fabbricati e fondi contigui.

La Corte d'Appello ha negato che, nel caso di specie, potesse trovare applicazione l'articolo 10, comma 2.3, delle norme tecniche di attuazione che riconosce all'amministrazione comunale la facoltà di permettere l'allineamento di nuovi fabbricati con gli edifici esistenti, quando siano tutti collocati lungo una strada destinata al traffico dei veicoli, non essendo tale la via interessata (via C). Nella sentenza si legge che le disposizioni invocate dall'appellante, anche ai fini del preteso allineamento, non possono trovare applicazione laddove le norme di deroga richiamate hanno riguardo alle sole strade in senso stretto, realmente destinate al pubblico transito o almeno gravate da una qualche servitù di uso pubblico, con la conseguenza che la via in questione non è comunque riconducibile alla nozione di strada.

Tale ragionamento, secondo il ricorrente, muove da una premessa erronea, quella secondo la quale la norma trovi applicazione solo in presenza di strade pubbliche o gravate da servitù di uso pubblico e non di strade private. Al contrario, la norma citata, all'ultimo periodo individua una disciplina specifica per le strade vicinali e per quelle a fondo cieco. Ciò sarebbe confermato anche dalle nuove norme tecniche del piano degli interventi del Comune di M dove si specifica che la disciplina trova applicazione per tutti i tipi di strade destinate al traffico dei veicoli senza distinzione tra private, pubbliche o vicinali, purché indicate nella tavola del piano degli interventi nei registri comunali.

Dunque, indipendentemente dalla natura di via C, il meccanismo di allineamento di cui alle norme tecniche di attuazione del piano regolatore del Comune doveva trovare applicazione.

4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: violazione falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., degli art. 873, 879, comma 2, cod. civ. e dell'art. 10, comma 2, delle NTA del PRGC di M sotto diverso profilo con riferimento al regime delle distanze legali tra fondi e fabbricati separati da strade.

In estrema sintesi, la doglianza attiene ancora una volta alla natura della strada di via C, in quanto la stessa era destinata ad un uso pubblico indipendentemente dal fatto che il fondo fosse chiuso e che fosse preceduta dal cartello «strada privata». La Corte d'Appello ha omesso di esaminare tutti gli altri indici elaborati dalla giurisprudenza per attribuire natura pubblica o privata ad una determinata strada, e in primo luogo quello di soddisfare interessi generali per l'uso da parte della collettività.

Inoltre, il ricorrente richiama l'articolo 879, secondo comma, cod. civ., in virtù del quale non si applica la normativa delle distanze alle costruzioni confinanti con le piazze e le vie pubbliche dovendosi osservare le leggi e regolamenti che riguardano tali piazze o vie pubbliche.

La giurisprudenza ha esteso l'applicazione di questo principio anche alle costruzioni a confine delle strade di proprietà privata gravate da servitù pubbliche di passaggio, giacché il carattere pubblico della strada, rilevante ai fini dell'applicazione la norma citata, attiene non alla proprietà del bene quanto piuttosto all'uso concreto di esso da parte della collettività.

4.1 Il terzo e il quarto motivo, che stante la loro evidente connessione possono essere trattati congiuntamente, sono infondati.

In primo luogo deve osservarsi che l'art. 10, comma 2, delle norme tecniche di attuazione del PRGC di **M** si occupa della distanza tra i fabbricati, mentre la sentenza impugnata, come osservato dai controricorrenti, ha ritenuto che la costruzione dei ricorrenti violava la distanza di 5 metri dal confine. L'art. 10, comma 4.1, delle medesime norme tecniche di attuazione stabilisce tale limite per tutte le nuove costruzioni, con l'unica deroga, al comma successivo, che qualora sia rispettata la distanza tra i fabbricati e vi sia il consenso dei vicini la distanza potrà essere minore.

Nel caso di specie, dunque, in assenza del consenso dei proprietari confinanti doveva rispettarsi la distanza di 5 mt. Dal confine come stabilito dalla sentenza impugnata.

Quanto alla natura della strada di via C la sentenza della Corte d'Appello è conforme agli indici elaborati dalla giurisprudenza di legittimità per la qualificazione di una strada come pubblica o privata.

In particolare, sia pure ad altri fini, si è affermato che la definizione di "strada" non dipende dalla natura, pubblica o privata, della proprietà di una determinata area, bensì dalla sua destinazione ad uso pubblico, che ne giustifica la soggezione alle norme del codice della strada per evidenti ragioni di ordine pubblico e sicurezza collettiva (Sez.2, Ord. n. 14367 del 2018).

Questa Corte ha anche affermato che: «La qualificazione di una strada come pubblica, ai fini dell'esonero dal rispetto delle distanze nell'apertura di vedute dirette e balconi, ex art. 905, terzo comma, cod. civ., esige che la sua destinazione all'uso pubblico risulti da un titolo legale, che può essere costituito non solo da un provvedimento dell'autorità o da una convenzione con il privato, ma anche dall'usucapione, ove risulti dimostrato l'uso protratto del bene privato da parte della collettività per il tempo necessario all'acquisto del relativo diritto, restando peraltro escluso che, a tal fine, rilevi un uso limitato ad un gruppo ristretto di persone che utilizzino il bene "uti singuli", essendo necessario un uso riferibile agli appartenenti alla comunità in modo da potersi configurare un diritto collettivo all'uso della strada e non un diritto meramente privatistico a favore solo di alcuni determinati soggetti» (Sez. 6-2, Ord. n. 16200 del 2013).

Inoltre, si è estesa la possibilità di qualificare pubblica una strada agli effetti dell'art. 879, secondo comma, cod. civ., anche alle strade private gravate da servitù di uso pubblico, acquistata per usucapione o avente titolo in una convenzione tra il proprietario del suolo stradale e la pubblica amministrazione (Sez. 2, Sentenza n. 5113 del 1999).

Nello stesso senso può richiamarsi anche il seguente principio di diritto: «L'esonero dal rispetto delle distanze legali previsto dall'art. 879 comma secondo cod. civ. per le costruzioni a confine con le piazze e vie pubbliche, va riferito anche alle costruzioni a confine delle strade di proprietà privata gravate da servitù pubbliche di passaggio, attenendo il carattere pubblico della strada - rilevante ai fini dell'applicazione della norma citata - più che alla proprietà del bene all'uso concreto di esso da parte della collettività (Sez. 2, Sent. n. 8236 del 1997).

Infine, sempre in tema di osservanza di prescrizioni edilizie, come quelle delle distanze fra gli edifici, si è detto che deve escludersi che costituisca strada in senso tecnico-giuridico, una zona di terreno privato assoggettato a servitù di passaggio a favore di un fondo contiguo (Sez. U, Sent. n. 11260 del 1992).

Nella specie il ricorrente sostiene che la strada in esame fosse destinata ad un uso pubblico indipendentemente dal fatto che il fondo fosse chiuso e che fosse preceduta dal cartello «strada

privata». Tale apprezzamento di fatto è stato smentito dalla Corte d'Appello con ampia motivazione conforme ai principi sopra riportati e non più suscettibile di sindacato in questa sede, comportando valutazioni di merito sottratte al giudizio di legittimità. Né d'altra parte risulta neanche sollevata la questione circa l'esistenza di una servitù pubblica di passaggio.

In conclusione, trova applicazione nel caso in esame la normativa sulle distanze e in particolare quella relativa alla distanza minima dal confine, senza alcuna deroga per le costruzioni a confine di una pubblica via ex art. 879 cod. civ.