

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 33145 Anno 2025**

**Presidente: ORILIA LORENZO**

**Relatore: MACCARRONE TIZIANA**

**Data pubblicazione: 18/12/2025**

## **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 7672/2020 R.G. proposto da:

\*\*\*\* \*\*\*\* e \*\*\*\* \*\*\*\*, rappresentati e difesi dall'avvocato ALESSANDRO TUCCI unitamente agli avvocati ANDREA CASTELLI, TULLIO CASTELLI -domicilio digitale alle PEC: \*\*\*\*

-ricorrenti-

contro

\*\*\*\*, rappresentato e difeso dall'avvocato ROSA MATTIA unitamente agli avvocati GIANLUIGI MALANDRINO, DARIO ALLOCCO -domicilio digitale alle PEC: \*\*\*\*

-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO BRESCIA n. 1848/2019 depositata il 30.12.2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 18/06/2025 dal Consigliere TIZIANA MACCARRONE.

## **FATTI DI CAUSA**

\*\*\*\*, proprietario di un immobile in Sarezzo aveva agito per la tutela del possesso avanti al Tribunale di Brescia, lamentando che i vicini \*\*\*\* \*\*\*\* e \*\*\*\* \*\*\*\* avevano sopraelevato la porzione di fabbricato di loro proprietà per circa 7 metri, in aderenza rispetto al fabbricato di maggiore altezza del ricorrente, senza rispetto della distanza minima dalle pareti finestrate, ex DM 1444/68.

L'esito del successivo giudizio di merito possessorio, sia in primo che in secondo grado, aveva confermato la condanna dei due convenuti all'arretramento della sopraelevazione fino a dieci metri di distanza dalla parete finestrata dell'edificio \*\*\*\*, già disposta in sede cautelare.

La Corte d'Appello di Brescia, avanti alla quale i soccombenti avevano impugnato la sentenza di primo grado, aveva in particolare evidenziato, che: -il DM 1444/68 dà indicazioni sulle distanze tra fabbricati che non sono derogabili da accordi negoziali e non permettono la costruzione in aderenza rispetto a pareti finestrate; -anche l'art.14 NTA del Comune di Sarezzo rende illegittima la sopraelevazione, perché non deroga all'art.9 DM cit., né avrebbe potuto farlo; -l'intervento edificatorio di \*\*\*\* \*\*\*\* e \*\*\*\* \*\*\*\* è da qualificare come nuova costruzione e avrebbe dovuto rispettare il DM n.1444/68 quanto alle distanze da pareti finestrate.

Propongono ricorso per cassazione contro la sentenza della Corte d'Appello di Brescia \*\*\*\* \*\*\*\* e \*\*\*\* \*\*\*\* affidandolo a tre motivi.

\*\*\*\* resiste con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memorie

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con un primo motivo di ricorso \*\*\*\* \*\*\*\* e \*\*\*\* \*\*\*\* lamentano la <<violazione e falsa applicazione art.9 DM cit., rilevante ex art.360 n.3 c.p.c., nonché violazione dell'art.132 c.p.c., rilevante ex art.360 n.4 c.p.c. per non aver ritenuto la Corte di merito che la fattispecie era esclusa dalla previsione normativa richiamata in quanto la costruzione realizzata è in aderenza alla parte della parete non finestrata>>.

Il motivo è infondato.

La sopraelevazione, realizzata dai ricorrenti in aderenza alla parete in lato nord dell'edificio che presenta tre finestre - come accertato in fatto nella sentenza impugnata - è in aderenza, appunto, ad una parete finestrata anche se appoggia alla parte di detta parete che non presenta finestre.

Non è possibile distinguere, come vorrebbero i ricorrenti, sulla stessa parete una parte finestrata ed una parte non finestrata perché, come afferma la giurisprudenza di questa Corte in modo costante, sono le pareti, non le finestre aperte in esse, a costituire dati di riferimento per il calcolo della distanza, con la conseguenza che, in relazione alla *ratio* della previsione di cui all'art.9 DM n.1444/1968, finalizzata alla salvaguardia dell'interesse pubblico-sanitario a mantenere una determinata intercapedine degli edifici che si fronteggiano, il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre -cfr. Cass. n.13547/2011 e, oltre ai numerosi precedenti di legittimità in essa richiamati, Cass. n.13547/2011; Cass. n.3739/2018; Cass. n.12129/2018; Cass. n.

24471/2019; Cass. n.11048/2022. Con quest'ultima pronuncia si è precisato che in materia di distanze tra fabbricati, l'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968 va interpretato nel senso che la distanza minima di dieci metri è richiesta anche nel caso in cui una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente, per l'applicazione di detta distanza, che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, benché solo una parte di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta, con la conseguenza che il rispetto della distanza minima è dovuto pure per i tratti di parete parzialmente privi di finestre.

Inoltre, sempre secondo la giurisprudenza di questa Corte, la distanza minima di dieci metri tra le costruzioni stabilita dall'art. 9 cit. deve osservarsi altresì indipendentemente dall'altezza degli edifici antistanti e dall'andamento parallelo delle loro pareti, purché sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento -cfr. Cass. n.24076/2018 e, ancora, Cass. n.24471/2019-.

2) Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano la <<violazione e falsa applicazione art.14 NTA di Sarezzo, rilevante ex art.360 n.3 c.p.c., nonché violazione dell'art.132 c.p.c., rilevante ex art.360 n.4 c.p.c. per non aver ritenuto la Corte di merito che il sopralzo non è regolamentato dal quinto comma di tale norma ma dal quarto>>.

Anche questo motivo è infondato.

La Corte di merito ha affermato che, attese la collocazione degli immobili di cui si discute in Zona B1 del PRG vigente e l'inderogabilità dell'art.9 DM n.1444/68, deve trovare applicazione nel caso di specie l'art.14 co 5 NTA, in base al quale <<è consentito il sopralzo di edifici preesistenti posti a distanza dai confini inferiore di quella prescritta, conservando gli allineamenti esistenti e nel rispetto delle norme del codice civile e della distanza minima tra pareti con vedute, a condizione che la nuova parete posta a meno di m.5,00 dal confine di proprietà non preveda vedute>>; i ricorrenti richiamano invece l'art.14 co 4 cit., il quale dispone che <<è ammessa l'edificazione in aderenza in tutte le zone, laddove venga trascritta una convenzione tra i proprietari confinanti che preveda l'impegno reciproco all'edificazione in aderenza o, senza convenzione, qualora sul confine già insista il fabbricato del lotto adiacente, con il quale il nuovo edificio dovrà integrarsi armoniosamente mediante opportuni allineamenti orizzontali e verticali>>.

La Corte d'Appello ha correttamente individuato la norma delle NTA per il Comune di Sarezzo, concretamente applicabile, nell'art.14 co 5 cit. perché, nel caso di specie, i ricorrenti hanno appunto realizzato un sopralzo che è dalla stessa specificamente disciplinato e che è considerato costituire nuova costruzione per la quale la disposizione richiamata richiede la necessità del rispetto della distanza minima tra pareti con finestre -

cfr., riguardo alla qualificazione della sopraelevazione come nuova costruzione, Cass. n.3739/2018 nella quale si ribadisce anche la prevalenza sui regolamenti locali e l'inderogabilità dei limiti di densità, altezza e distanza tra i fabbricati previsti dall'art. 9, comma 2, del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444-.

Si sottolinea altresì che la possibilità di costruire in aderenza, prevista dall'art.14 co 4 NTA cit., non implica affatto la deroga alle distanze previste dall'art.9 DM n.1444/68 ma deve essere letta tenendo conto della disposizione normativa richiamata: ne consegue che la possibilità di costruzione in aderenza deve essere esclusa quando la parete dell'immobile preesistente sul fondo confinante sia finestrata.

3. Il terzo motivo di ricorso verte sulla <<violazione e falsa applicazione art.14 NTA di Sarezzo, rilevante ex art.360 n.3 c.p.c., nonché violazione dell'art.132 c.p.c., rilevante ex art.360 n.4 c.p.c. per non aver ritenuto la Corte di merito che sussisteva nella specie pattuizione in atto notarile, debitamente trascritto, con oggetto la facoltà degli attuali ricorrenti di eseguire costruzioni in aderenza>>.

Anche questo motivo è infondato.

L'esistenza di una convenzione tra privati, emergente da atto pubblico, riguardante anche la disciplina delle distanze tra edifici confinanti, è in concreto irrilevante per i profili oggetto di contestazione perché l'art.9 DM n.1444/1968 non è derogabile e, di conseguenza, non è possibile nell'ambito dell'autonomia privata prevedere validamente una distanza inferiore a dieci metri tra pareti di edifici frontistanti quando almeno una di esse presenti in tutto o in parte vedute: non è cioè rimessa alla disponibilità delle parti la valutazione -preventivamente effettuata, appunto inderogabilmente, in sede normativa- sul determinarsi o meno di intercapedini dannose o pericolose in ipotesi di costruzione in aderenza nel caso in cui almeno una delle pareti fronteggianti sia in tutto o in parte finestrata -cfr. le pronunce di legittimità sopra richiamate, le indicazioni contenute nelle quali sono ancora ribadite, da ultimo, da Cass. n.13157/2025.

In conclusione, il ricorso deve essere respinto.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Sussistono i presupposti per il raddoppio del contributo unificato, se dovuto.

### **PQM**

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in complessivi € 4.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in € 200,00 ed agli accessori di legge, inclusi iva e cassa avvocati.

Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, il 18 giugno 2025.

Il Presidente  
LORENZO ORILIA