

Cassazione civ. sez. II, 18 febbraio 2014 n. 3803

1.1.- La censura non coglie nel segno e non puo' essere accolta. La Corte torinese ha correttamente identificato la situazione di fatto sottoposta al suo esame, relativa alla distanza tra l'edificio dei sigg. (OMISSIS) e (OMISSIS) e l'edificio realizzato dalla societa' (OMISSIS) srl, ed, ad un tempo ha, correttamente, interpretato ed individuato la norma applicabile alla fattispecie esaminata. Pertanto, la sentenza impugnata non merita alcuna censura.

1.1.a).- Appare opportuno chiarire: A) che gli edifici oggetto della controversia sono collocati nella zona che il Piano Regolatore Generale del Comune di Torino contraddistingue con la lettera b). Detta zona e' qualificata dall'articolo 15 delle Norme urbanistiche di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Torino (NUEA) tra quelle zone definite "zone urbane di trasformazione: le parti del territorio per le quali indipendentemente dallo stato di fatto sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto". Per tali zone l'articolo 7 del NUEA prevede due possibilita' di trasformazioni: a) una trasformazione unitaria e una trasformazione per sub ambiti. B) che l'edificio dei sigg. (OMISSIS) e (OMISSIS), non formava oggetto del piano di lottizzazione di cui faceva parte l'edificio realizzato dalla societa' (OMISSIS) srl. (l'edificio del condominio), ma formava oggetto dello Studio Unitario d'Ambito (SUA) proposto al Comune di Torino dai danti causa degli attuali ricorrenti, approvato dall'Amministrazione comunale con delibera n. 278797 del 1997 ed era stata stipulata la Convenzione programmata. Il caso in esame, in particolare, integrava gli estremi di un'ipotesi di trasformazione sub ambiti.

1.1.b).- A questa situazione di fatto va riferita – come bene ha chiarito la Corte torinese, la normativa di cui al Decreto Ministeriale n. 1444 del 1968, articolo 9, laddove stabilisce, per quanto qui puo' interessare, che la distanza minima assoluta tra fabbricati per le zone territoriali omogenee diverse dalla zona A e dalla zona C dovra' essere quella di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. Tuttavia, la stessa norma nell'ultima parte dell'ultimo comma prevede che "sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche". Pertanto, posto che gli edifici oggetto della controversia, nominalisticamente, e come gia' si e' detto, non facevano parte unitariamente di alcun piano particolareggiato, ne' di alcuna lottizzazione convenzionale, restava acquisito che, sic et simpliciter, la deroga prevista dall'articolo 9, appena citato, non poteva essere estesa al caso in esame. D'altra parte, come ha gia' avuto modo di evidenziare questa Corte in altra occasione (sent. n. 12424 del 2010): in tema di distanze tra edifici, ove le costruzioni non siano incluse nel medesimo piano particolareggiato o nella stessa lottizzazione, la disciplina sulle relative distanze non e' recata dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, articolo 9, u.c., che consente ai Comuni di prescrivere distanze inferiori a quelle previste dalla normativa statale, bensì dal primo comma dello stesso articolo 9, quale disposizione di immediata ed inderogabile efficacia precettiva.

1.1.c).- Un primo ed essenziale esame della questione oggetto della controversia, comportava, dunque, di dover ritenere che la distanza dall'edificio realizzato dalla societa' (OMISSIS) srl. (l'edificio del condominio), doveva rispettare era quella di ml. 10 dalla parete dell'edificio degli originari attori, così come previsto in via generale dall'articolo 9 piu' volte citato.