

Civile Ord. Sez. 2 Num. 39034 Anno 2021

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 09/12/2021

## ORDINANZA

sul ricorso 5289-2017 proposto da:

DEI TIGLI S.N.C. DI GORINI MARINO & BRUNELLI NATALINA,  
in persona del legale rappresentante pro tempore,  
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA GIOACCHINO BELLI n.  
36, presso lo studio dell'avvocato LUCA PARDINI,  
rappresentata e difesa dall'avvocato FILIPPO TACCHI

- *ricorrenta* -

**contro**

PIERINI GUGLIELMA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA  
G. BELLI 36, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO  
CARLUCCIO, rappresentata e difesa dall'avvocato CARLO  
BARSANTI

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 2058/2016 della CORTE D'APPELLO di  
FIRENZE, depositata il 13/12/2016;



1960  
2021

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/09/2021 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

### **FATTI DI CAUSA**

Con atto di citazione ritualmente notificato Pierini Guglielma, proprietaria di un appartamento sito in Lido di Camaione, via Roma n. 224, evocava in giudizio la società Dei Tigli S.n.c. di Gorini Marino & Brunelli Natalina, proprietaria del confinante immobile sito in via Roma n. 222 ed esercente, all'interno dello stesso, dell'azienda alberghiera denominata Hotel dei Tigli, innanzi il Tribunale di Lucca per sentirla condannare alla demolizione, o all'arretramento sino al rispetto della distanza di metri 5 dal confine, di una scala di sicurezza antincendio in metallo, realizzata in violazione delle norme di cui agli artt. 873 c.c. e 33 del Regolamento edilizio del Comune di Camaione.

Si costituiva la convenuta resistendo alla domanda.

Con sentenza n. 27/2015, resa in esito a C.T.U. sullo stato dei luoghi, il Tribunale rigettava la domanda, qualificando la scala esterna come volume tecnico e ritenendola, in quanto tale, esclusa dalle disposizioni in tema di distanze legali.

Interponeva appello avverso detta decisione l'originaria attrice e si costituiva in seconde cure, resistendo al gravame, la società convenuta.

Con la sentenza impugnata, n. 2058/2016, la Corte di Appello di Firenze riformava la decisione di prime cure, condannando la Dei Tigli S.n.c. alla demolizione della scala in metallo di cui è causa ed alle spese del doppio grado di giudizio.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione Dei Tigli S.n.c. di Gorini Marino & Brunelli Natalina, affidandosi ad un unico motivo.

Resiste con controricorso Perini Guglielma.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con l'unico articolato motivo, la società ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 873 c.c., 33, 34 e 38 del Regolamento edilizio del Comune di Camaiore, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente configurato la scala come opera soggetta alla normativa sulle distanze, senza considerare che la stessa avrebbe dovuto essere considerata volume tecnico e, come tale, esentata dal rispetto della predetta normativa.

La censura è infondata.

Va innanzitutto ribadito il principio, già affermato da questa Corte, secondo cui *"In tema di distanze legali, esiste, ai sensi dell'art. 873 c.c., una nozione unica di costruzione, consistente in qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata. I regolamenti comunali, pertanto, essendo norme secondarie, non possono modificare tale nozione codicistica, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, poiché il rinvio contenuto nella seconda parte dell'art. 873 c.c. ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore"* (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 23843 del 02/10/2018, Rv. 650629; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 144 del 08/01/2016, Rv. 638534; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19530 del 07/10/2005, Rv. 584152). I regolamenti locali, quindi, possono soltanto stabilire, in tema di distanze tra fabbricati, distanze maggiori di quelle fissate dal codice civile, ma non anche incidere sul concetto civilistico di *"costruzione"*: ne deriva che anche laddove la norma regolamentare contenga una definizione delle

single tipologie di intervento edilizio, tale da escludere che talune di esse rientrino nel concetto di "costruzione", da ciò non può comunque ricavarsi alcuna limitazione dell'estensione dell'ambito applicativo della norma codicistica, posta l'inadeguatezza della norma secondaria di derogare, anche indirettamente, al *dictum* di quella primaria (sul punto, cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20886 del 26/11/2012, Rv. 624601, in motivazione, pagg. 8 e ss.).

Nel caso di specie, la Corte di Appello ha ritenuto erronea la qualificazione della scala esterna come mero volume tecnico, operata dal Tribunale, evidenziando la sua aderenza alla struttura in muratura dell'albergo e la sua stabile infissione al suolo (cfr. pagg. 3 e 4 della sentenza impugnata).

La scala, peraltro, non può essere ricondotta alla nozione di "volume tecnico", in quanto essa non è destinata a contenere impianti serventi dell'edificio principale, ma ne costituisce parte integrante. In proposito, merita di essere ribadito il principio secondo cui *"In tema di distanze legali tra fabbricati, integra la nozione di "volume tecnico", non computabile nella volumetria della costruzione, solo l'opera edilizia priva di alcuna autonomia funzionale, anche potenziale, in quanto destinata a contenere impianti serventi -quali quelli connessi alla condotta idrica, termica o all'ascensore- di una costruzione principale per esigenze tecnico-funzionali della abitazione e che non possono essere ubicati nella stessa, e non anche quella che costituisce -come il vano scale- parte integrante del fabbricato. Ne consegue che, ai fini della determinazione dell'altezza dell'edificio, va computato il torrino della cassa scale, la cui prosecuzione al di sopra della linea di gronda del fabbricato integra una sopraelevazione utile per la definizione concreta delle distanze legali tra gli edifici come*

Q

*stabilite dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'immobile, senza che assumano rilievo eventuali disposizioni contenute in circolari amministrative, che costituiscono espressione della potestà di indirizzo e di disciplina dell'attività dell'amministrazione ma non sono fonte di diritto, né di interpretazione della legge" (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2566 del 03/02/2011, Rv. 616505; in senso conforme, cfr. anche Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 30708 del 27/11/2018, Rv. 651529, che ha escluso che il vano scala di un edificio possa configurare volume tecnico, proprio in quanto esso costituisce parte integrante del fabbricato cui accede).*

Né assume rilevanza la circostanza che, nel caso specifico, non si tratti della scala interna dell'edificio, ma di quella esterna di emergenza. In entrambi i casi, infatti, il manufatto di cui si discute non è destinato ad ospitare impianti a servizio dell'edificio principale, ma ne costituisce parte integrante, o in quanto originariamente destinata a suo servizio –nel caso della scala "*principale*"– o in quanto resasi necessaria a seguito di intervento normativo o diversa destinazione dell'edificio al quale accede –nel caso della scala antincendio realizzata all'esterno dell'immobile, ma stabilmente infissa al suolo e collegata all'edificio–.

Una volta accertato che la scala esterna fa parte dell'edificio, essa è necessariamente soggetta all'obbligo di rispetto delle distanze minime previste dalla legge e dai regolamenti locali, posto che ogni sporto diverso dalle sporgenze esterne con funzione ornamentale, che, pur non realizzando un volume abitativo coperto, comunque rientra nel corpo di fabbrica dell'edificio, è compreso nel concetto civilistico di "*costruzione*", in quanto destinato ad estendere ed

ampliare la consistenza del fabbricato cui accede (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12964 del 31/05/2006, Rv. 593831; nello stesso senso, cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4195 del 12/04/1995, Rv. 491766 e Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19142 del 09/08/2013, Rv. 627376).

Alla luce di quanto sin qui esposto, è opportuno ribadire che il concetto di volume tecnico non si estende alle strutture del fabbricato, principali o accessorie, ma riguarda soltanto i manufatti destinati ad accogliere parti degli impianti a servizio dello stesso. La scala, pertanto, ancorché esterna, in quanto funzionale all'uso dell'edificio, ne costituisce parte integrante e dunque non rientra nel suindicato concetto di volume tecnico.

In definitiva, il ricorso va rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto –ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002– della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell'impugnazione, se dovuto.

### **PQM**

la Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in € 3.200, di cui € 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva, cassa avvocati ed accessori tutti come per legge.


Ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della 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,  
a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della  
seconda sezione civile, in data 10 settembre 2021.

Il Presidente

(L. Orilia)



**IL CANCELLIERE ESPERTO**