

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA

CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati: Dott.

MIGLIUCCI Emilio - Presidente - Dott. PARZIALE Ippolito

- Consigliere - Dott. LOMBARDO Luigi Giovanni - rel. Consigliere - Dott.

ORILIA Lorenzo - Consigliere - Dott. SCALISI Antonino

- Consigliere - ha pronunciato la seguente:

SENTENZA sul ricorso 24038-2011 proposto da: R.C.

(OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, LUNGOTEVERE MARZIO 3, presso lo studio dell'avvocato STUDIO LEGALE VAIANO IZZO, rappresentata e difesa dall'avvocato CARLO MARIA IACCARINO; - ricorrente - contro P.B.C., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA G. BOCCARDO 26A, presso lo studio dell'avvocato GENNARO FREDELLA, rappresentato e difeso dall'avvocato MARIO COPPOLA; - controricorrente - avverso la sentenza n. 2764/2010 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 15/07/2010; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 11/05/2016 dal Consigliere Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO; udito l'Avvocato IACCARINO Carlo Maria, difensore della ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. DE RENZIS Luisa, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

• Fatto

RITENUTO IN FATTO

1. - Pronunciando sulle domande proposte dalla società "Immobiliare R.C. e C. s.n.c." nei confronti di P.B., proprietario - nell'isola di Capri - di un fondo posto a livello inferiore rispetto al più elevato fondo attoreo, nonché sulle domande riconvenzionali proposte dal convenuto, il Tribunale di Napoli - per quanto qui ancora rileva - condanna il P. ad eliminare la parete di cemento da lui costruita in aderenza al muro di proprietà attorea che impediva il deflusso delle acque meteoriche dal fondo superiore ovvero a realizzare un opportuno sistema di drenaggio delle acque meteoriche stesse; rigetto la domanda di arretramento fino alla distanza legale della costruzione realizzata dal P. e della veduta da lui esercitata verso il fondo attoreo; rigetto la domanda riconvenzionale con la quale il convenuto aveva chiesto la eliminazione delle vedute realizzate dall'attrice verso il suo fondo.
2. - Sul gravame proposto separatamente dalle due parti, la Corte di Appello di Napoli, in parziale riforma della pronuncia di primo grado, condanna ancora il P. ad arretrare le proprie fabbriche di metri uno limitatamente ad un tratto pari a metri 1,5 della parete indicata in motivazione e condanna, altresì, parte attrice ad apporre una schermatura opaca alla rete metallica posta sul confine col sottostante fondo del P. ai fini della regolarizzazione della veduta.
3. - Per la cassazione della sentenza di appello ricorre R.C., quale avente causa della società attrice, sulla base di tre motivi.

Resistono con controricorso P.B.M. e Po.Be.Ma., quali eredi di P.B.C. nel frattempo deceduto.

La ricorrente ha depositato memoria e l'[art. 378 cod. proc. civ.](#).

• Diritto

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. - Col primo motivo di ricorso, si deduce il vizio di motivazione della sentenza impugnata, per avere i giudici di merito condannato il P. alternativamente o ad eliminare la parete che impediva il deflusso delle acque piovane ovvero a realizzare un opportuno sistema di drenaggio delle acque meteoriche provenienti dal sovrastante fondo di parte attrice. Si lamenta che i giudici di merito

non abbiano determinato quali opere alternative alla riduzione in pristino il P. avrebbe dovuto eseguire per assicurare lo scolo delle acque meteoriche, rimettendo così illogicamente allo stesso la determinazione delle stesse e rendendo in tal modo inefficace la tutela giurisdizionale accordata.

La censura è fondata.

Va premesso che la Corte di Appello ha considerato che la società Immobiliare R.C. e C. s.n.c. - tra le diverse domande proposte - aveva chiesto la riduzione in pristino dello stato dei luoghi con riferimento alle nuove fabbriche edificate dal convenuto (in appoggio al muro di proprietà attorea) che avevano occluso i fori di drenaggio che consentivano lo scolo delle acque meteoriche (a p. 3 della sentenza impugnata); ha, tuttavia, erroneamente qualificato tale domanda come azione di danno (p. 22 della sentenza impugnata).

E invero, l'azione con la quale si chiede l'eliminazione delle opere altrui, edificate in violazione delle norme che regolano i rapporti di vicinato (in particolare dell'[art. 913 cod. civ.](#)), e la riduzione in pristino dei luoghi ha natura reale e non può confondersi con l'azione di risarcimento del danno. È proprio in ragione della diversa natura delle due azioni, d'altra parte, che questa Corte ha affermato il principio secondo cui l'[art. 2058 cod. civ., comma 2](#), il quale prevede la possibilità di ordinare il risarcimento del danno per equivalente anziché la reintegrazione in forma specifica in caso di eccessiva onerosità di quest'ultima, non trova applicazione alle azioni intese a far valere un diritto reale, la cui tutela esige la rimozione del fatto lesivo, come nel caso della domanda di riduzione in pristino per violazione delle norme sulle distanze, atteso il carattere assoluto del diritto leso (Sez. 2, [Sentenza n. 2359 del 17/02/2012](#), Rv. 621581).

Ciò premesso, va osservato che, una volta ritenuta la fondatezza della domanda attorea, la Corte territoriale non avrebbe potuto emettere una statuizione di condanna - alternativa a quella alla riduzione in pristino - all'esecuzione di opere del tutto indeterminate (aventi lo scopo di realizzare un opportuno sistema di drenaggio delle acque meteoriche), tale da svuotare la propria pronuncia di contenuto precettivo.

Ogni condanna ad un fare, infatti, deve precisare la consistenza di tale fare e non può limitarsi all'indicazione dello scopo al cui raggiungimento il fare è destinato; soprattutto, non può rimettere la determinazione del fare alla parte nei cui confronti è pronunciata condanna. È necessario, in altre parole, che il fare per cui è pronunciata condanna sia determinato, suscettibile di esecuzione forzata.

La sentenza impugnata va pertanto cassata sul punto, perché i giudici di rinvio provvedano a determinare, anche a mezzo di apposita consulenza tecnica d'ufficio (ove non disposta sul punto), quali opere devono essere eseguite per assicurare il ripristino del deflusso delle acque meteoriche.

2. - Col secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e la falsa applicazione delle norme in materia di distanze legali delle vedute, nonché il vizio di motivazione della sentenza impugnata, per avere la Corte territoriale escluso la configurabilità di una veduta dalla terrazza dell'edificio del convenuto verso il sovrastante fondo attoreo e per avere, ancora, ritenuto l'esistenza di una luce irregolare di cui fruiva il fondo attoreo tramite la rete metallica installata sul confine e condannato parte attrice alla regolarizzazione di tale luce; ciò - a dire della ricorrente - senza considerare che la rete metallica era stata apposta dallo stesso convenuto (e non dall'attore, come erroneamente ritenuto) e che, in ogni caso, la rete metallica non aveva le caratteristiche per essere qualificata "luce".

Il motivo contiene due censure, la prima delle quali attiene al rigetto della domanda di eliminazione della veduta asseritamente realizzata dal P. sulla sua terrazza, la seconda concerne la condanna alla regolarizzazione della luce.

2.1. - La prima censura è inammissibile per mancanza di specificità.

La ricorrente si duole della veduta esercitata dal vicino dalla sua terrazza; ma - a fronte della sentenza impugnata che ha escluso la sussistenza della veduta (p. 35 della sentenza di appello) - omette di trascrivere le risultanze della C.T.U. con riferimento all'accertata situazione dei luoghi, non ponendo così questa Corte nelle condizioni di valutare la fondatezza della doglianza.

Non rimane, pertanto, che dichiarare inammissibile il motivo sul punto.

2.2. - E' fondata invece la seconda censura.

Secondo la Corte territoriale, parte attrice avrebbe realizzato una luce irregolare a confine con la proprietà del convenuto, precisamente a mezzo di una rete metallica installata sul confine.

Sul punto, tuttavia, la sentenza impugnata si palesa priva di adeguata motivazione, in quanto da' per scontato che la rete de qua sia stata installata dalla società attrice, senza considerare che - secondo l'accertamento del C.T.U. riportato nel ricorso - lungo il confine esistono due reti metalliche adiacenti: una, "preesistente", alta fino a cm. 110; e un'altra, "successiva", alta cm. 210. Pertanto, prima di ordinare la schermatura della rete metallica per un'altezza non inferiore a due metri dal piano di calpestio del fondo attoreo, condanna evidentemente riferita alla più recente rete alta cm. 210, la Corte di Appello avrebbe dovuto stabilire quale, tra le due parti in causa, avesse apposto tale rete. Invero, può essere condannata alla schermatura della rete più alta solo la parte che l'ha installata, non quella che ne ha subito l'installazione.

Ma la sentenza risulta viziata anche sotto altro profilo.

L'[art. 900 cod. civ.](#) stabilisce che le finestre e le altre aperture sul fondo del vicino sono di due specie: "luci", quando danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino; "vedute o prospetti", quando permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente.

Essenziale rilievo, ai fini dello scrutinio della censura in esame, assume la definizione del concetto di "finestra" e di "altra apertura".

Questa Corte ha affermato che, ai fini dell'applicabilità delle norme di cui agli artt. [900 c.c.](#) e segg., per "porta" deve intendersi un'apertura praticata in una parete o in una recinzione al fine di crearvi un passaggio, mentre per "finestra" (che può costituire veduta o luce a seconda che consenta o meno l'affaccio) deve intendersi quella apertura praticata nelle pareti esterne di un edificio al fine di consentire l'aerazione e l'illuminazione degli ambienti interni (Sez. 2, [Sentenza n. 1954 del 27/04/1989](#), Rv. 462590).

Anche il concetto di "apertura" presuppone un'apertura praticata in una parete o in una recinzione; anche se tale concetto è stato esteso dalla giurisprudenza fino a ricomprendervi la terrazza di copertura dell'edificio e il lastrico solare (Sez. 2, [Sentenza n. 7267 del 12/05/2003](#), Rv. 562925; Sez. 2, [Sentenza n. 5718 del 10/06/1998](#), Rv. 516271; Sez. 2, [Sentenza n. 2084 del 05/04/1982](#), Rv. 419948; Sez. 2, [Sentenza n. 2698 del 11/05/1979](#), Rv. 399018).

Va tuttavia considerato che l'"apertura" presuppone, in ogni caso, la realizzazione di una fabbrica, di un'opera creata dall'uomo; mentre non è configurabile un'"apertura" in mancanza di opera dell'uomo e con riferimento all'assetto naturale dei terreni. In altri termini, il concetto di apertura implica - anzitutto sul piano logico - il riferimento a costruzioni o installazioni umane; non vi può essere, invece, apertura se si è già all'aperto, nel naturale piano di campagna dei fondi.

Orbene, nel caso di specie, l'accertata situazione dei luoghi è costituita da due fondi posti in dislivello, a confine dei quali è stata installata una rete metallica (recte, due reti metalliche adiacenti).

Se la rete svolgesse esclusivamente la funzione di protezione delle proprietà e - trattandosi di fondi in dislivello - anche di tutela della incolumità delle persone, essa non potrebbe essere qualificata come "luce", non risultando collegata all'opera dell'uomo e non svolgendo la funzione di dare passaggio alla luce e all'aria destinate ad una fabbrica, come pretende l'[art. 900 cod. civ.](#) Diversamente sarebbe se la rete fornisse aria e luce alla fabbrica dell'attrice.

Perciò, i giudici di merito, prima di accogliere la domanda di regolarizzazione della luce, avrebbero dovuto verificare lo stato dei luoghi, con particolare riguardo alla funzione che la rete metallica svolgeva rispetto alle fabbriche di parte attrice.

Non avendo i giudici di appello svolto tale accertamento e, comunque, non avendo motivato in ordine alla funzione svolta dalla rete metallica, la sentenza impugnata va cassata sul punto, con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli, la quale, previo puntuale accertamento della situazione dei luoghi, si conformerà al seguente principio di diritto:

"A tenore dell'[art. 900 cod. civ.](#), le luci sono costituite dalle finestre e dalle altre aperture sul fondo del vicino che danno passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo predetto; ne consegue che non costituisce "luce" una rete metallica apposta all'aperto sul confine col fondo del vicino, la quale non svolga la funzione di dare luce ed aria ad una fabbrica, ma serva solo alla protezione delle proprietà o - trattandosi di fondi in dislivello - anche di tutela della incolumità delle persone".

3. - Col terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto, nonché il vizio di motivazione della sentenza impugnata, per avere la Corte di Appello escluso che il convenuto avesse edificato le proprie fabbriche in violazione delle distanze legali (se non per un tratto di metri 1,5, con riferimento alla distanza di metri tre prevista dall'[art. 873 cod. civ.](#), ritenuto applicabile nella specie). In particolare, si deduce che la Corte territoriale avrebbe errato nel ritenere applicabile solo la distanza prescritta dall'[art. 873 cod. civ.](#) e non quella di cui all'art. 17, comma 1 della c.d. legge-ponte. Secondo il ricorrente, infatti, una volta scaduto il vincolo di inedificabilità gravante sull'area e non avendo lo strumento urbanistico disciplinato in quella zona la distanza tra le costruzioni, avrebbe dovuto farsi applicazione della disciplina sulle distanze di cui al detto art. 17 della legge-ponte (per il quale "la distanza dagli edifici vicini non può essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire").

Questa censura è fondata nei termini che seguono.

La Corte territoriale, nel confermare la sentenza di primo grado sul punto, ha osservato che l'immobile del convenuto è sottoposto a vincolo di inedificabilità assoluta imposto dal P.R.G. del Comune di Capri. Secondo i giudici di appello, tale vincolo previsto dallo strumento urbanistico, vietando ogni nuova costruzione, non costituirebbe una norma integrativa della disciplina delle distanze dettata dal codice civile; per di più, nella specie, il suddetto vincolo sarebbe venuto meno per scadenza quinquennale, cosicché la zona si troverebbe priva di disciplina urbanistica. In tale situazione, non potendosi fare applicazione della [L. n. 765 del 1967, art. 17](#) in ragione della mancata adozione di un provvedimento integrativo del P.R.G. che consenta l'edificazione nella zona precedentemente assoggettata a vincolo di inedificabilità, non resterebbe che fare applicazione della disciplina residuale sulle distanze dettata dall'[art. 873 cod. civ.](#)

La sentenza impugnata muove da una errata interpretazione delle norme richiamate e della disciplina applicabile alla fattispecie.

Premesso che gli immobili delle parti risultano sottoposti - da parte dello strumento urbanistico del comune di Capri - ad un vincolo di inedificabilità assoluta con divieto di alterazione dei volumi preesistenti, si tratta di esaminare la natura di tale vincolo e le sue implicazioni giuridiche.

Va rammentato che questa Corte suprema ha recentemente affermato che, qualora lo strumento urbanistico vieti ogni attività costruttiva in una determinata zona e per essa non detti quindi alcuna prescrizione sulle distanze tra costruzioni, i rapporti di vicinato non sono disciplinati dall'[art. 873](#)

[cod. civ.](#), ma dalla [L. n. 1150 del 1942, art. 41-quinquies](#), introdotto dalla [L. n. 765 del 1967, art. 17](#), per il quale, nelle nuove edificazioni a scopo residenziale, "la distanza dagli edifici vicini non puo' essere inferiore all'altezza di ciascun fronte dell'edificio da costruire" (Sez. 2, [Sentenza n. 26123 del 30/12/2015](#), Rv. 637977).

Il principio appena richiamato, dettato con riferimento ad un caso in cui il vincolo di inedificabilita' assoluta dipendeva dall'osservanza della fascia di rispetto delle aree cimiteriali prevista dall'[art. 338 T.U. leggi sanitarie 27](#) luglio 1934 n. 1265 (e non dall'esercizio di discrezionalita' amministrativa da parte dell'ente comunale), non vale tuttavia quando - come nella specie - il vincolo di inedificabilita' assoluta e' previsto dallo strumento urbanistico comunale in relazione al particolare carattere storico e di pregio ambientale della zona territoriale individuata.

Com'e' noto, il [D.M. 2 aprile 1968 n. 1444](#) (dal titolo "Limiti inderogabili di densita' edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati (...) da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi della [L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 17](#)") ha definito le "zone territoriali omogenee" e gli standards urbanistici ai quali i Comuni devono attenersi in sede di approvazione o revisione degli strumenti urbanistici ai sensi della [L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quinquies](#) (c.d. legge urbanistica), aggiunto dalla [L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 17](#) (c.d. legge-ponte). In particolare, il [D.M. 2 aprile 1968 n. 1444](#) limita la discrezionalita' amministrativa degli enti locali, stabilendo il rapporto massimo tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali ovvero a quelli produttivi o commerciali e gli spazi pubblici o riservati alle attivita' collettive o a verde pubblico o a parcheggio (artt. 3, 4 e 5), i limiti di densita' edilizia per ciascuna zona territoriale omogenea (art. 7), i limiti di altezza degli edifici (art. 8) e, infine, i limiti di distanza tra i fabbricati per ciascuna zona territoriale (art. 9). Trattasi di parametri "minimi" che gli strumenti urbanistici comunali emanati successivamente all'entrata in vigore del detto decreto ministeriale (17 aprile 1968) sono tenuti ad osservare, ma che gli enti locali possono derogare con la previsione di parametri piu' rigorosi. Onde l'illegittimita' dello strumento urbanistico che non osservi i parametri minimi dettati dal [D.M. n. 1444 del 1968](#) e, invece, la legittimita' dello strumento urbanistico che detti regole piu' severe.

Come hanno affermato le Sezioni unite di questa Corte suprema, il [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#), essendo stato emanato su delega del [L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quinquies](#) (c.d. legge urbanistica), ha efficacia di legge dello Stato, sicche' le sue disposizioni in tema di limiti inderogabili di densita', altezza e distanza tra i fabbricati prevalgono sulle contrastanti previsioni dei regolamenti locali successivi, ai quali si sostituiscono per inserzione automatica (Sez. U, [Sentenza n. 14953 del 07/07/2011](#), Rv. 617949).

Con particolare riferimento alle norme che regolano le distanze tra costruzioni, deve percio' ritenersi che la disciplina sulle distanze dettata da uno strumento urbanistico comunale deve osservare le prescrizioni di cui al [D.M. n. 1444 del 1968, art. 9, comma 1](#), che detta le distanze "minime" tra fabbricati per ciascuna zona territoriale omogenea; si tratta di una disposizione di immediata ed inderogabile efficacia precettiva (Sez. 2, [Sentenza n. 12424 del 20/05/2010](#), Rv. 613227), che - una volta recepita dallo strumento urbanistico o inserita automaticamente nello stesso - ha efficacia precettiva, in quanto norma integrativa dell'[art. 873 cod. civ.](#), anche nei rapporti tra privati.

Su quest'ultimo punto, non puo' sottacersi che questa Corte ha affermato il principio secondo cui il [D.M. 2 aprile 1968](#), nell'imporre all'art. 9 determinati limiti edilizi ai comuni nella formazione o revisione di strumenti urbanistici, non e' immediatamente operante nei rapporti tra i privati (cfr., ex plurimis, Sez. U, [Sentenza n. 5889 del 01/07/1997](#), Rv. 505623). Tale principio, tuttavia, va inteso nel senso che il [D.M. n. 1444 del 1968](#) e' rivolto agli enti comunali, che devono farne applicazione nella redazione dei loro strumenti urbanistici, e non e' direttamente applicabile nei rapporti tra privati senza la previa adozione - successiva all'entrata in vigore del detto decreto - di uno strumento urbanistico; va inteso, cioe', nel senso che le prescrizioni del decreto ministeriale divengono operanti solo a seguito dell'adozione dello strumento urbanistico comunale e, con esso, della individuazione delle relative zone territoriali omogenee.

Cio' tuttavia non esclude che, una volta che l'ente locale abbia adottato lo strumento urbanistico, qualora quest'ultimo contenga disposizioni sulle distanze tra le costruzioni che violino i parametri minimi stabiliti dal [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9](#), il giudice di merito e' tenuto a disapplicare le disposizioni del regolamento comunale illegittime e ad applicare direttamente, anche nei rapporti tra privati, la disposizione del detto art. 9, la quale diviene, per inserzione automatica, parte integrante dello strumento urbanistico in sostituzione della norma illegittima (Sez. U, [Sentenza n. 14953 del 07/07/2011](#), Rv. 617949; Sez. U, [Sentenza n. 20354 del 05/09/2013](#), non massimata; Sez. 2, [Sentenza n. 27558 del 31/12/2014](#), Rv. 634110; Sez. 2, [Sentenza n. 1282 del 24/01/2006](#), Rv. 586246).

In altre parole, una volta adottato lo strumento urbanistico che individui le zone territoriali omogenee, ove tale strumento contenga disposizioni sulle distanze tra le costruzioni meno rigorose della disciplina dettata dall'art. 9 del citato d.m., quest'ultima disciplina si sostituisce ipso iure, per inserzione automatica, alle disposizioni regolamentari illegittime, divenendo cosi' immediatamente operante anche nei rapporti fra privati (Sez. 2, [Sentenza n. 1282 del 24/01/2006](#), Rv. 586246); cio' in quanto la previsione regolamentare integrata ex lege costituisce comunque norma integrativa della disciplina in materia di distanza nelle costruzioni dettata dal codice civile ([art. 873 cod. civ.](#)).

Sul punto, va precisato che l'inserzione automatica della disciplina delle distanze dettata dall'[art. 9 del d.m. 2 aprile 1968 n. 1444](#) nello strumento urbanistico comunale opera non solo quando lo strumento urbanistico stesso, individuando le zone territoriali omogenee, violi le distanze minime prescritte dallo stesso art. 9 per ciascuna zona territoriale, prevedendo una distanza inferiore a quella minima prescritta; ma opera anche quando lo strumento urbanistico, dopo aver individuato le zone territoriali omogenee, nulla preveda sulle distanze legali relativamente ad esse (o ad una di esse).

Invero, poiche' il [D.M. n. 1444 del 1968, art. 9](#) impone agli enti locali di prevedere distanze minime per ciascuna zona omogenea, anche la mancata previsione delle distanze tra fabbricati costituisce senza dubbio violazione della previsione dell'art. 9. E' agevole rilevare, d'altra parte, come sarebbe illogico ritenere sussistente la violazione del [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9](#) ove lo strumento urbanistico preveda una distanza inferiore a quella minima prescritta dalla legge e non ritenere, invece, la medesima violazione quando lo strumento urbanistico non preveda alcuna distanza affatto, incorrendo cosi' in una piu' grave violazione della legge.

In definitiva, ogni volta che lo strumento urbanistico pianifichi il territorio, qualificandolo secondo le zone territoriali omogenee come definite dal [D.M. n. 1444 del 1968](#), diviene obbligatorio osservare le distanze minime prescritte dall'art. 9 del detto decreto ministeriale per ciascuna zona territoriale.

Qualora lo strumento urbanistico recepisca le prescrizioni in materia di distanze tra costruzioni dettate dall'[art. 9 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#) ovvero stabilisca distanze piu' rigorose, si applicheranno le norme del regolamento comunale.

Qualora, invece, lo strumento urbanistico non osservi le prescrizioni del detto art. 9, o in quanto prevede distanze minori ovvero in quanto non prevede affatto alcuna distanza tra i fabbricati, si determinera' l'inserzione automatica delle prescrizioni dell'art. 9 nello strumento urbanistico, divenendo cosi' tali prescrizioni - a mezzo dello strumento urbanistico del quale entrano a far parte - immediatamente applicabili anche ai rapporti tra privati.

Alla stregua di quanto sopra, va ritenuto che la [L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quinquies](#) introdotto dall'art. 17 della c.d. legge-ponte - ora abrogato (ad esclusione dei commi 6, 8 e 9) dal [D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 136](#) ("Testo unico in materia di edilizia") con efficacia "dalla data di entrata in vigore del presente testo unico" e, quindi, soltanto per l'avvenire, rimanendo salva la sua applicazione e vigenza per il periodo anteriore (Sez. 2, [Sentenza n. 24984 del 25/11/2011](#), Rv. 620145) - e' applicabile solo nei comuni sprovvisti di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione (come espressamente prevede lo stesso art. 17) ovvero, comunque, quando lo strumento urbanistico emanato prima della data di entrata in vigore del [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444](#)

non detti una disciplina sulle distanze ovvero quando lo strumento urbanistico comunale, pur emanato successivamente a tale data, non consenta però l'inserzione automatica delle disposizioni sulle distanze legali di cui all'art. 9 del medesimo decreto per non avere individuato le zone territoriali omogenee in relazione alle quali le distanze minime sono dettate.

Quando invece esiste uno strumento urbanistico emanato successivamente all'entrata in vigore del [D.M. n. 1444 del 1968](#) che, pur individuando le zone territoriali omogenee previste da tale decreto, non contenga però disposizioni espresse sulle distanze, opera l'inserzione automatica delle prescrizioni sulle distanze previste dall'art. 9 del detto D.M., cosicché va esclusa l'applicabilità dell'art. 17 della c.d. "legge ponte" del 6 agosto 1967, n. 765.

In questi termini, va inteso il principio secondo cui l'art. 17 della c.d. "legge ponte" del 6 agosto 1967 n. 765 è inapplicabile ogni volta che il regolamento edilizio non provveda sulle distanze (Sez. U, [Sentenza n. 9871 del 22/11/1994](#), Rv. 488757); tale principio, infatti, trova il proprio limite logico nel fatto che le previsioni sulle distanze legali di cui al [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9](#), ove non osservate dallo strumento urbanistico, si inseriscono automaticamente nel medesimo e, divenendo parte di esso, sono applicabili - quali norme integrative dell'[art. 873 cod. civ.](#) - anche nei rapporti tra privati.

Cio' premesso, tornando all'esame della fattispecie per cui è causa, va osservato che, quando - come nella specie - lo strumento urbanistico comunale impone - a tutela del carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale di una parte del territorio - un vincolo di inedificabilità assoluta con divieto di alterazione dei volumi preesistenti, tale vincolo, per la sua funzione conformativa rispetto al territorio che mira a regolare, ha -per sua natura - carattere inderogabile e non è soggetto a limiti temporali, potendo venir meno solo in forza delle diverse previsioni di uno strumento urbanistico successivo.

Sono soggetti, infatti, a scadenza quinquennale quei vincoli che sono preordinati all'esproprio e alla programmata realizzazione di opere pubbliche; mentre i vincoli che sono espressione del potere conformativo del territorio - che si manifesta con la regolamentazione urbanistica contenuta nel piano regolatore generale e con la concreta disciplina dell'attività edilizia - hanno validità a tempo indeterminato (cfr. C.d.S., Sez. 4, [Sentenza n. 4812 del 25/08/2003](#); C.d.S., Sez. 5, [Sentenza n. 451 del 22/03/1995](#)).

La natura conformativa del vincolo di inedificabilità assoluta esclude, pertanto, che esso possa venir meno per il decorso del tempo.

Ha errato, perciò, la Corte territoriale a ritenere che, nella specie, il vincolo di inedificabilità era scaduto. La Corte di Napoli avrebbe dovuto, invece, ritenere la permanente vigenza del vincolo di inedificabilità previsto dallo strumento urbanistico; e, ritenuta la vigenza di tale vincolo, avrebbe dovuto verificare se gli immobili delle parti ricadevano nella zona territoriale A) dello strumento urbanistico comunale (come il vincolo di inedificabilità assoluta lascia supporre), zona nella quale il [D.M. 2 aprile 1968 n. 1444](#) - che vi inquadra quelle "parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale" (art. 2 dello stesso decreto) - consente esclusivamente interventi di risanamento conservativo, senza incremento delle densità edilizia di zona e territoriale preesistenti (art. 7), stabilendo che "le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti" (art. 9).

La sentenza impugnata va, perciò, cassata con rinvio sul punto, affinché altra sezione della Corte di Appello di Napoli provveda ad accertare se gli immobili delle parti ricadono nella zona territoriale omogenea A) dello strumento urbanistico comunale e, nel caso positivo, se tale strumento abbia recepito, o meno, il disposto del [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9](#); tenendo in ogni caso conto che, nel caso di mancata ricezione delle prescrizioni del detto decreto, vi è inserzione automatica delle distanze minime prescritte dal detto art. 9 in relazione alla zona territoriale omogenea individuata; non potendo in tal modo trovare comunque applicazione, in materia di distanze legali, né il criterio stabilito dall'art. 873, né quello di cui alla [L. n. 765 del 1967, art. 17, comma 1](#).

Nel riesaminare la fattispecie, la Corte di rinvio si conformerà ai seguenti principi di diritto:

"Lo strumento urbanistico comunale, nel disciplinare il territorio individuando le zone territoriali omogenee di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1968, art. 2, deve osservare le prescrizioni in materia di distanze minime tra fabbricati previste per ciascuna delle dette zone dal primo comma dell'art. 9 del medesimo decreto ministeriale, quale disposizione di immediata ed inderogabile efficacia precettiva";

"Sussiste violazione delle prescrizioni dettate in materia di distanze minime tra fabbricati dal [D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9](#) sia qualora il regolamento locale preveda distanze inferiori a quelle minime prescritte sia qualora il detto regolamento non preveda alcuna distanza tra fabbricati relativamente ad una o più zone territoriali omogenee dal medesimo individuate. In tali casi, si determinerà l'inserzione automatica, nello strumento urbanistico, della disciplina dettata dal detto art. 9 e tale disciplina si sostituirà ipso iure alle disposizioni regolamentari illegittime, divenendo così parte integrante del regolamento comunale e immediatamente operante - in virtù della natura integrativa del regolamento rispetto all'[art. 873 cod. civ.](#) - anche nei rapporti fra privati. In tal caso, non potranno trovare applicazione né i criteri stabiliti dall'art. 873, né quelli di cui alla [L. n. 765 del 1967, art. 17, comma 1](#)";

"Quando lo strumento urbanistico comunale prevede un vincolo di inedificabilità assoluta con divieto di alterazione dei volumi preesistenti, a tutela del carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale di una parte del territorio, tale vincolo, per la sua funzione conformativa rispetto al territorio che mira a regolare, ha - per sua natura - carattere inderogabile e non è soggetto a limiti temporali, potendo venir meno solo in forza delle diverse previsioni di uno strumento urbanistico successivo".

4. - In definitiva, tutti i motivi risultano fondati.

In accoglimento del ricorso, va pertanto cassata la sentenza impugnata, con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli, che si conformerà ai principi di diritto di cui sopra.

Il giudice di rinvio provvederà anche in ordine alle spese relative al presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile, il 11 maggio 2016.

Depositato in Cancelleria il 26 luglio 2016