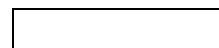


Civile Ord. Sez. 2 Num. 1761 Anno 2026

Presidente: MOCCI MAURO

Relatore: GRASSO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 26/01/2026



### **ORDINANZA**

sul ricorso 27195/2024 R.G. proposto da:

CLATI S.R.L. in liquidazione, in persona del liquidatore *pro tempore*,  
GENERALI COSTRUZIONI S.R.L., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentate e difese dall'avvocato DOMENICA CUZZOLA con domicilio digitale presso l'indirizzo pec del difensore;

**- ricorrenti -**

#### **contro**

ALVARO ANTONIO, D'ELIA SAVERINA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA GERMANICO 172 presso lo studio dell'avvocato NATALE CARBONE, che li rappresenta e difende con l'avvocato MICHELA CATANESE, giusta procura in atti;

**-controricorrenti-**

avverso la sentenza n. 604/2024 della CORTE D'APPELLO DI REGGIO CALABRIA, depositata il 09/09/2024;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/12/2025 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO;

Osserva

1. Clati s.r.l. e Generali Costruzioni s.r.l. convennero in giudizio, innanzi al Tribunale di Reggio Calabria, Antonio Alvaro e Saverina D'Elia chiedendo che venisse accertato che il muro di recinzione edificato dai convenuti non rispettava il confine e, per l'effetto, che venisse determinato l'esatto confine tra i fondi, con la condanna dei convenuti al rilascio della porzione di terreno sconfinante e al risarcimento dei danni.

1.1. Con separato atto di citazione, a loro volta, Antonio Alvaro e Saverina D'Elia convennero, sempre innanzi al Tribunale di Reggio Calabria, le anzidette società chiedendo accertarsi che il complesso realizzato da Clati s.r.l. era stato realizzato violando le norme sulle distanze in quanto: a) il corpo principale era stato costruito a distanza di mt. 5,65 invece che degli imposti 7 mt. dal confine; b) il locale sul lato nord era stato edificato in aderenza al muro di recinzione, con quota dell'estradosso del solaio fuori terra e senza rampa di accesso, con superamento dell'altezza rispetto al muro di mt. 1,09, più mt. 1,98 dal parapetto a protezione del terrazzo di copertura, per un'altezza di mt. 2,97 nel punto di dislivello più alto, recando l'apertura di finestre ed affacci illegittimi; c) il locale sul lato sud era stato costruito in aderenza alla strada, costituente unica via di accesso al fondo, e con quota dell'estradosso del solaio fuori terra e senza rampa di accesso. Chiesero, pertanto, di condannare le società convenute alla riduzione in pristino ed al risarcimento dei danni.

1.2. Il Tribunale, riunite le cause e all'esito dell'istruttoria, rigettò le richieste di Clati e di Generali, ritenendo che il muro di recinzione rispettasse l'esatto confine tra le proprietà e che pertanto non vi fosse stato alcuno sconfinamento, mentre accolse le domande dei coniugi Alvaro-D'Elia, avendo ritenuto - come si trae dalla sentenza d'appello - *<<illegittimità, nei limiti indicati nella c.t.u. a firma dell'ing. Salvatore Greco, del corpo di fabbrica principale che ospita i quattro alloggi e il*

*locale posto sul lato nord e sul lato sud del complesso edilizio (...) poiché violativo della normativa in materia di distanze dalle costruzioni, e dunque ordinando alle società Clati e Generali Costruzioni, in solido fra loro, di demolire entro novanta giorni dalla pubblicazione della sentenza la porzione del complesso edilizio principale (costituito dai quattro alloggi), costruito sulla particella 567 del foglio di mappa 23 del catasto di Reggio Calabria, posta a distanza inferiore ai 7.00 metri dal confine (rappresentato dal muro di recinzione) con la proprietà Alvaro-D'Elia nonché il locale (garage) posto sul lato nord e quello (garage) posto sul lato sud del complesso edilizio>>.*

2. La Corte d'appello di Reggio Calabria, accogliendo in parte l'impugnazione proposta dalle due società, riformò la sentenza di primo grado, ritenendo che la domanda dei coniugi Alvaro-D'Elia non potesse trovare accoglimento in merito al locale posto sul lato sud, essendo pacifico che l'immobile anzidetto non fosse finitimo con la proprietà degli appellati.

Ritenne, di contro, che non potesse trovare accoglimento il motivo d'appello riferentesi al corpo di fabbrica principale e al locale posto sul lato nord, poiché per il primo immobile non assumeva rilievo l'art. 34 d.p.r. n. 380/2001, operando la richiamata disposizione esclusivamente sul piano dei rapporti pubblicistici fra privato e pubblica amministrazione e non, come nel caso di specie, nei rapporti tra privati. Ritenne, inoltre, che per entrambi i fabbricati alcun rilievo potesse assegnarsi alla dedotta non lesività delle violazioni accertate, nonché all'eccezione di abusività degli altrui immobili, poiché la riduzione in pristino sorge <<per il solo fatto della indicata violazione" in presenza della quale il giudice deve ordinare incondizionatamente la riduzione in pristino>> ed essendo, come già detto, del tutto distinti <<il piano "privatistico" e quello "pubblicistico">>.

3. Clati s.r.l. in liquidazione e Generali Costruzioni s.r.l. propongono ricorso fondato su tre motivi. Antonio Alvaro e Saverina D'Elia resistono con controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

4. Con il primo motivo di ricorso viene denunciata <<violazione e omessa applicazione di norme di diritto ai sensi dell'art. 360 comma 1, n. 3 c.p.c., con riferimento agli artt. 871, 872, e 873 cod. civ. in relazione al regolamento edilizio ed urbanistico della Città di Reggio Calabria aggiornato a luglio 2022, secondo l'art. 27 comma 10 della LUR 19/2002 e s.m.i. ed adeguato dal RUP agli emendamenti approvati con delibera C.C. n. 101 del 30.12.2023, ratificati dalla Regione Calabria e dalla Città Metropolitana di Reggio Calabria, rif. DD 1861 del 6/5/2024 con modifiche di cui alla PDD 2326 del 9/05/2024; segnatamente omessa applicazione dell'art. 109 del Regolamento Edilizio e Urbanistico, che ha ridotto la distanza minima (comunque derogabile) dal confine dagli originari 7 metri a 5 metri>>.

Deducono le ricorrenti che nella more della stesura della sentenza gravata erano state definitivamente modificate le norme regolamentari edilizie del Comune di Reggio Calabria in materia, tra le altre cose, di distanze tra costruzioni; in particolare, ai sensi dell'attuale normativa regolamentare, la distanza minima dal confine era stata ridotta da mt. 7 a mt. 5.

Tale modifica normativa, che la Corte d'appello avrebbe dovuto applicare, anche sulla scorta dell'orientamento ormai consolidato della Suprema Corte, trattandosi di disposizione derogatoria più favorevole al costruttore, imporrebbe la cassazione della sentenza appellata, la quale aveva ordinato la demolizione tanto della porzione dell'edificio principale, quanto del locale posto sul lato nord, sull'assunto del mancato rispetto dei mt. 7 dal confine così come a suo tempo risultava prescritto dall'art. 20 delle NTA del Comune di Reggio Calabria.

5. Con la seconda censura viene denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 871, 872, 873 e 977 cod. civ., nonché dell'art. 109 REU del Comune di Reggio Calabria, in relazione all'art. 360, co. 1, n. 3, cod. proc. civ., *<<per avere la Corte di Appello di Reggio Calabria, ordinato tout court la demolizione del garage lato nord, sebbene il garage in questione non sia posto a distanza minima dal confine inferiore a quella ritenuta conforme alle norme regolamentari, essendo edificato in aderenza (...) al muro di recinzione (...) che costituisce il confine tra le due proprietà>>*, il che avrebbe reso legittima la costruzione per effetto dell'art. 877 cod. civ.

Sotto altro profilo si deduce che la controparte aveva lamentato la violazione della distanza dal confine solo a riguardo dell'altra costruzione, mentre per il garage aveva lamentato solo la presenza di difformità dal permesso di costruire. Quindi, non avrebbe avuto diritto alla rimessione in pristino, prevista dalla legge solo per la violazione delle distanze.

Deducono inoltre che gli attori avevano denunciato in primo grado la violazione della distanza dal confine solamente per il corpo di fabbrica principale, mentre rispetto al locale lato nord avevano rilevato la difformità del predetto rispetto al permesso di costruire ottenuto, che imponeva che il fabbricato fosse interrato e non emergente.

6. Con il terzo e ultimo motivo le società ricorrenti denunciano l'omesso esame di un fatto controverso e decisivo.

La Corte d'appello sarebbe incorsa in una erronea rappresentazione di fatto perché, diversamente da quanto riportato nella sentenza gravata, e a fronte della documentazione versata in atti e delle risultanze della CTU, il locale posto sul lato nord era stato costruito in aderenza al muro di confine con la proprietà dei coniugi resistenti e come tale l'opera doveva ritenersi consentita; lo stesso, inoltre, risultava interrato su tre lati ed emergente solamente dal lato strada, tanto è vero che non presentava finestre ed affacci illegittimi.

7. Il primo motivo è fondato nei limiti di cui immediatamente appresso.

Non è controverso il sopravvenire di nuova normativa locale, alla luce della quale il giudice del merito dovrà rivalutare la vicenda.

Fermo il principio "iura novit curia", in questa sede non si può procedere direttamente ad apprezzare i fatti (ivi inclusi quelli costituenti condizioni di applicabilità) in relazione alla sopraggiunta normativa.

Non inciso il fondamentale principio "iura novit curia", non può che spettare al giudice del merito accertare i fatti rilevanti in relazione alla nuova disciplina, siccome dallo stesso interpretata, non avendo costui proceduto a un tale vaglio, così da garantire pienezza del giudizio di merito e rispetto delle funzioni di legittimità.

8. Il secondo e il terzo motivo, tra loro osmotici, vanno rigettati.

La costruzione in aderenza si ha allorquando *<<il vicino, senza chiedere la comunione del muro posto sul confine, può costruire sul confine stesso in aderenza, ma senza appoggiare la sua fabbrica a quella preesistente>>* (art. 877, co. 1, cod. civ.). È tuttavia escluso che attraverso l'edificazione in aderenza al muro di confine possa derogarsi alla regola fondamentale del rispetto della distanza minima fra costruzioni. Dispone, infatti, l'art. 873 cod. civ. *<<Le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti devono essere tenute a distanza non minore di tre metri>>*, salvo maggior distanza prevista dai regolamenti locali.

Qui è rimasto accertato e, peraltro, neppure puntualmente contestato, che fra l'edificato garage e la costruzione degli odierni controricorrenti vi è una distanza ben minore di quella imposta dalla legge. Costituendo dato di fatto certo, anzi presupposto indubbio, che quest'ultimi abbiano edificato per primi, per il principio di prevenzione le ricorrenti, in quanto prevenute, avrebbero dovuto rispettare la distanza minima di legge dalla costruzione aliena.

Infine, che si tratti di far rispettare la distanza minima fra costruzioni risulta affermato dalla sentenza (si veda, in particolare, pag. 7) e non specificamente contestato.

Per completezza va soggiunto che il dibattito che ha occupato le parti nel giudizio di merito in ordine alla natura di vera e propria costruzione del garage, in quanto emergente, almeno in parte, dal piano di calpestio, non investe profili aventi rilievo solo nei rapporti con la p.a., poiché da una tale qualità del bene deriva l'obbligo di rispettare la distanza legale dalla costruzione aliena, la cui violazione importa la condanna al ripristino.

9. In relazione all'accolto motivo la sentenza deve essere cassata con rinvio. Il Giudice del rinvio regolerà anche il capo delle spese del giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

accoglie il primo motivo nei limiti di cui in motivazione e rigetta gli altri, rinvia, in relazione all'accolto motivo, alla Corte d'appello di Reggio Calabria, altra composizione, anche per il regolamento del capo delle spese del giudizio di legittimità.

Il Presidente  
Mauro Mocci