

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

Diritti reali Proprietà- Distanze legali

Cassazione Civile, n. 33134 del 29.11.2023, Sez. II

Diritti reali- Proprietà- Distanze legali

MASSIMA

È principio di diritto quello secondo cui, **in tema di proprietà, relativamente alle distanze legali per le vedute, la norma di cui all'art. 907 c.c. operi per tutte le vedute, indipendentemente dal fatto che esse siano state aperte *iure proprietatis*, a un metro e mezzo dal confine, o *iure servitutis*.**

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MOCCI Mauro	- Presidente	-
Dott. SCARPA Antonio	- rel. Consigliere	-
Dott. VARRONE Luca	- Consigliere	-
Dott. ROLFI Federico V.A.	- Consigliere	-
Dott. OLIVA Stefano	- Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20940/2019 R.G. proposto da:

L.A., + Altri Omessi, elettivamente domiciliati in ROMA VIA COSTABELLA, 23, presso lo studio dell'avvocato LIBERTI MARINA, che li rappresenta e difende;

- ricorrenti -

nonché da:

C.T., M.R., elettivamente domiciliati in ROMA VIA DI SANTA COSTANZA, 7, presso lo studio dell'avvocato MAZZUTI GIUSEPPE, che li rappresenta e difende;

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

contro

P.F., O.M.A., elettivamente domiciliati in ROMA VIA ANGELO EMO 130, presso lo studio dell'avvocato CECCHETTI MAURO, che li rappresenta e difende;

- controricorrenti -

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ROMA n. 8296/2018 depositata il 28/12/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 23/11/2023 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTO-DIRITTO

1. L.A., + Altri Omessi hanno proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza n. 8296/2018 della Corte d'appello di Roma depositata il 28 dicembre 2018.

C.T. e M.R. hanno proposto ricorso incidentale articolato in quattro motivi.

Resistono con controricorso P.F. e O.M.A..

2. La trattazione dei ricorsi è stata fissata in camera di consiglio, a norma dell'art. 375 c.p.c., commi 2 e 4-quater, e art. 380 bis.1, c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis* D.Lgs. n. 149 del 2022, ex art. 35. I controricorrenti P.F. e O.M.A. hanno depositato memoria.

3. La Corte d'appello di Roma ha respinto gli appelli proposti in via principale da B.S. e M. ed in via incidentale da C.T. e M.R.,

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

contro la sentenza n. 7415/2013 del Tribunale di Roma, che, in accoglimento delle domande di P.F. e O.M.A., proprietari di immobili siti in (Omissis), aveva accertato che il terrapieno e le opere in cemento armato realizzate dai convenuti all'interno delle loro proprietà non erano rispettose delle distanze legali, ordinandone la riduzione in pristino, ed aveva altresì dichiarato costituita per usucapione in favore degli attori una servitù di veduta, prospetto e luce dal balcone con ringhiera nonché dal cortile ai piedi del muro perimetrale, dichiarando che il terrapieno, il muro e le opere ad esso annesse erano limitative della predetta servitù.

4. Il primo motivo del ricorso di L.A., + Altri Omessi denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 873 c.c., per non aver considerato la Corte d'appello che, in caso di opere realizzate su terreni in pendio, come quello di cui è causa, ai fini del rispetto delle distanze legali rileva unicamente la parte che supera il livello medio del piano di campagna originario, che viceversa nella specie non è stato superato.

Il secondo motivo del ricorso di L.A., + Altri Omessi denuncia la violazione e falsa applicazione, sotto altro profilo, dell'art. 873 c.c. e degli artt. 3 e 9 delle norme di attuazione del piano particolareggiato "Il Poggetto", ed ancora delle norme tecniche di attuazione del nuovo P.R.G. di Roma approvato con deliberazione c.c. n. 18 del 12.02.2008, nonché delle norme tecniche di attuazione del vecchio P.R.G. approvate con Delib. G. Lazio 6 marzo 1979, n. 689 ed infine violazione del principio iura novit curia di cui all'art. 113 c.p.c.. Si assume che la Corte d'appello di Roma ha ritenuto applicabile alla fattispecie il rispetto della distanza dai confini di m. 5 che viceversa non è prescritta dal piano particolareggiato "Il Poggetto" per le "zone di nuova edificazione residenziale semplice" in cui ricadono le opere di cui è causa, né ha indicato quale specifica norma di piano regolatore generale, stante il richiamo a quest'ultimo da parte del piano particolareggiato, sarebbe stata nella specie violata.

Il terzo motivo del ricorso di L.A., + Altri Omessi denuncia ancora la violazione e falsa applicazione, sotto ulteriore profilo, dell'art. 873 c.c. e dell'art. 2700 c.c., evidenziando l'erroneità della sentenza impugnata anche laddove ha fatto riferimento all'art. 873 c.c. a prescindere dalle norme regolamentari del piano particolareggiato e dello strumento urbanistico generale. La Corte di appello non avrebbe considerato che la distanza tra le opere di cui è causa e il fabbricato di proprietà P.- O. non è costante, ma varia in quanto le due costruzioni non sono parallele tra loro, e che il muro in questione si allontana progressivamente dal fabbricato per cui, nel tratto che interessa la proprietà dei ricorrenti, si trova ad una distanza superiore ai tre metri previsti dall'art. 873 c.c..

Il primo motivo del ricorso incidentale di C.T. e M.R. denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 873 c.c. per le stesse ragioni di cui al primo motivo del ricorso di L.A., + Altri Omessi.

Il secondo motivo del ricorso incidentale di C.T. e M.R. denuncia la violazione e falsa applicazione delle stesse norme di diritto e per le stesse ragioni di cui al secondo motivo del ricorso di L.A., + Altri Omessi.

Il terzo motivo del ricorso incidentale di C.T. e M.R. denuncia la violazione e falsa applicazione delle stesse norme di diritto e per le stesse ragioni di cui al terzo motivo del ricorso di L.A., + Altri Omessi.

5. In relazione a tali questioni, oggetto dei motivi di appello principale e incidentale, la Corte d'appello di Roma ha affermato che:

"l'attività edilizia posta in essere dagli appellanti, consistente in un muro di sostegno completo di soletta orizzontale sommitale, che rendeva possibile la realizzazione di un terrapieno carrabile posto al servizio del loro edificio, integra senza dubbio il concetto di costruzione in senso tecnico-giuridico che, come tale, resta soggetta alla normativa in tema di distanze legali";

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

"come accertato dall'ausiliario, tali opere erano poste ad una distanza inferiore rispetto a quella indicata sia dallo strumento urbanistico (mt 5) sia dall'art. 873 c.c.";

- l'iter argomentativo seguito e le conclusioni cui giunge l'ausiliario - il quale alla luce della disposizione contenuta all'art. 3 del Piano particolareggiato denominato "Poggetto" indicava in ml 5 la distanza di rispetto dal confine, devono ritenersi condivisibili in quanto adeguatamente motivate ed esenti da vizi logici";

- "in relazione ai rilievi sollevati dagli appellanti, anche a voler ritenere non applicabile alla fattispecie la disposizione contenuta nel P.R.G. del Comune di Roma, appare risolutivo l'accertamento relativo al mancato rispetto della distanza tra le costruzioni prevista dalla disciplina codicistica".

5.1. Questa motivazione contenuta nella sentenza impugnata non consente di svolgere il controllo di legittimità invocato dai ricorrenti principali ed incidentali in ordine alla corretta applicazione delle norme di diritto che realmente regolano la fattispecie dedotta in giudizio.

Le domande di P.F. e O.M.A. erano volte ad accertare innanzitutto che il terrapieno e le opere in cemento armato realizzate dai convenuti all'interno delle loro proprietà non fossero rispettose delle distanze legali. Si trattava, dunque, di actio negatoria servitutis diretta a denunciare la violazione delle distanze legali da parte dei proprietari del fondo vicino e ad ottenere la demolizione delle loro costruzioni.

E' certo che le norme dei regolamenti comunali edilizi e i piani regolatori sono, per effetto del richiamo contenuto negli artt. 872 e 873 c.c., integrative delle norme del codice civile in materia di distanze tra costruzioni, sicché il giudice deve applicare le richiamate norme locali indipendentemente da ogni attività assertiva o probatoria delle parti, acquisendone conoscenza anche attraverso la sua scienza personale, la collaborazione

delle parti o la richiesta di informazioni ai comuni (ad esempio, Cass. n. 14446 del 2010; Cass. n. 2661 del 2020). Ciò non significa, tuttavia, che, il giudice sia esonerato dal rendere le argomentazioni rilevanti per individuare e far comprendere le ragioni, in fatto e in diritto, della decisione, così da consentire un effettivo controllo sull'esattezza e sulla logicità del suo ragionamento, nella specie, per supportare la condanna alla riduzione in pristino ex art. 872 c.c. e così individuare specificamente le disposizioni aventi natura integrativa dei precetti di cui all'art. 873 c.c. contenute nel piano regolatore generale, vuoi nelle relative norme tecniche di attuazione, volte a disciplinare l'attività della P.A. per un migliore assetto dell'agglomerato urbano ed i rapporti di vicinato tra privati in modo equo.

La Corte d'appello di Roma ha ravvisato la contemporanea violazione sia della distanza dal confine di mt 5 prevista dallo "strumento urbanistico", ovvero "della disposizione contenuta all'art. 3 del Piano particolareggiato denominato Poggetto", sia, per superare ogni rilievo degli appellanti, e quindi "anche a voler ritenere non applicabile alla fattispecie la disposizione contenuta nel P.R.G. del Comune di Roma", " della distanza tra le costruzioni prevista dalla disciplina codicistica". Senonché, non è plausibile questa motivazione ancipite, fondata sull'irrisolta alternatività delle violazioni, giacché, quando il piano particolareggiato esecutivo prescrive le distanze dal confine, senza consentire neppure la costruzione in aderenza, detta norma regolamentare è integrativa del codice civile per tutta la sua disciplina, tal che la norma di cui all'art. 873 c.c. cede alla norma regolamentare (ad esempio, Cass. n. 10304 del 2017).

Diverse sono ovviamente anche le statuizioni di riduzione in pristino in caso di costruzione in violazione delle distanze ex art. 873 c.c. ed in caso di costruzione che violi una norma regolamentare che impone il rispetto del distacco minimo dal confine, dovendo il giudice ordinare la demolizione

delle parti che superano rispettivamente tali limiti.

Non trovano riscontro nella sentenza impugnata nemmeno le allegazioni sullo stato dei luoghi che, secondo i ricorrenti, è caratterizzato da un dislivello naturale dei fondi. Il che incide sulla sussistenza della nozione di costruzione, ai fini dell'osservanza delle distanze legali, tale non essendo il muro che, nel caso di dislivello naturale, oltre a delimitare il fondo, assolve anche alla funzione di sostegno e contenimento del declivio naturale per evitare smottamenti o frane, mentre la parte che si innalza oltre il piano del fondo sovrastante, in quanto priva della funzione di conservazione dello stato dei luoghi, è soggetta alla disciplina giuridica propria delle sue oggettive caratteristiche di costruzione in senso tecnico giuridico (tra le tante, Cass. n. 23843 e n. 10512 del 2018).

6. Il quarto motivo del ricorso di L.A., + Altri Omessi e del ricorso incidentale di C.T. e M.R. denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1158, 1061 e 2697 c.c., nonché degli artt. 907 e 905 c.c. e dell'art. 100 c.p.c., per avere la sentenza impugnata erroneamente ritenuto sussistenti i presupposti per la declaratoria dell'acquisto per usucapione della servitù di veduta in favore del fondo di proprietà P.- O., che viceversa erano carenti per i inesistenza della servitù stessa, non potendo questa essere riferita a un balcone posto a distanza regolamentare dal confine altrui, il che dà luogo solo a una limitazione legale.

6.1. La sentenza impugnata ha ritenuto sussistenti i requisiti per l'acquisto mediante usucapione di una servitù di veduta, grazie al possesso ultraventennale della ringhiera che delimita il balcone, ed ha così ravvisato il diritto degli attori di pretendere (ai sensi dell'art. 907 c.c.) l'osservanza della distanza in ordine a tale servitù di veduta, acquistata per usucapione, verso il fondo dei vicini. 6.2. Anche questo quarto motivo dei ricorsi è fondato, alla stregua del principio di seguito enunciato.

La disciplina delle distanze per le vedute, contenuta nell'art. 907 c.c., opera per tutte le vedute, indipendentemente dal fatto che esse siano state aperte iure proprietatis, a un metro e mezzo dal confine, o iure servitutis. Il diritto di proprietà di un immobile fronteggiante il fondo altrui non può attribuire, tuttavia, in assenza di titoli specifici (negoziali o originari, come l'usucapione), anche l'acquisto della servitù di veduta, la quale suppone l'esistenza per la prescritta durata ventennale, a distanza inferiore di quella prescritta dall'art. 905 c.c., di aperture che consentano la "inspectio" e la "prospectio" nel fondo confinante (arg. da Cass. n. 11956 del 2009).

7. Vanno pertanto accolti sia il ricorso principale di L.A., + Altri Omessi sia il ricorso incidentale di C.T. e M.R., e l'impugnata sentenza va cassata, con rinvio alla Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, che esaminerà nuovamente la causa tenendo conto dei rilievi svolti e provvederà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso principale e il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 23 novembre 2023.

Depositato in Cancelleria il 29 novembre 2023