

EDILIZIA E URBANISTICA: Cassazione civile, sezione seconda, sentenza 12/12/2023, n. 34717,
in Immobili & Proprietà, n. 1/ 2024, p. 55: con nota a sentenza di R. Triola

1. Edilizia e urbanistica – Distanze legali – Distanza delle costruzioni dalle vedute – Anteriorità dell’acquisto del diritto alla veduta rispetto all’esercizio della facoltà di costruire – Necessità – Conseguenze – Fattispecie

1. Presupposto logico-giuridico dell'attuazione della disciplina della distanza delle costruzioni dalle vedute di cui all'art. 907 c.c. è l'anteriorità dell'acquisto del diritto alla veduta sul fondo vicino rispetto all'esercizio, da parte del proprietario di quest'ultimo, della facoltà di costruire. Pertanto, nel caso in cui l'usucapione del diritto di esercitare la servitù di veduta non sia maturata, per non essersi compiuto il termine utile, dopo l'ultimazione dell'edificio costruito sul fondo vicino, non può essere esercitato il diritto di richiedere l'arretramento dell'edificio stesso alla distanza prevista dalla citata norma. Né vale invocare in contrario il principio della retroattività degli effetti dell'usucapione, in quanto, se è vero che l'usucapiente diventa titolare del diritto usucapito sin dalla data d'inizio del suo possesso, tuttavia i suddetti effetti sono commisurati alla situazione di fatto e diritto esistente al compimento del termine richiesto: ne consegue che se, durante il maturarsi del termine, il soggetto, che avrebbe potuto contestare l'esercizio della veduta, ha modificato tale situazione, avvalendosi della facoltà di costruire sul proprio fondo, è a tale situazione che occorre far riferimento per stabilire il contenuto ed i limiti del diritto di veduta usucapito.

Svolgimento del processo

1. Il giudizio trae origine dalla domanda proposta innanzi al Tribunale di Ivrea da B.B. con la quale chiese la condanna di A.A. alla riduzione in pristino del fabbricato ed al risarcimento del danno per violazione delle distanze legali, per la riduzione della luminosità nonché per l'impedimento dell'esercizio della servitù di passaggio esercitata sul fondo della convenuta.

L'attore, proprietario di un immobile ubicato in (Omissis), composto da due piani fuori terra, confinante con la costruzione di proprietà di A.A., espose che la convenuta, nel 2009, aveva eseguito lavori di ristrutturazione con ampliamento della parte dell'edificio adiacente alla sua proprietà, oltre alla sopraelevazione di un piano e del colmo del tetto, in violazione dell'art. 907 c.c.; lamentò, inoltre, che, nel periodo in cui erano stati eseguiti i lavori, era stato impedito l'esercizio della servitù sul fondo della convenuta perchè l'area era stata occupata da impalcature, attrezzi e materiale.

1.1. Si costituì A.A. per resistere alla domanda.

1.2. Il Tribunale di Ivrea rigettò la domanda.

1.3. Propose appello B.B., resistito da A.A..

1.4. La Corte d'appello di Torino accolse parzialmente il gravame e, in parziale riforma della sentenza di primo grado, condannò A.A. alla riduzione in pristino, mediante arretramento nei limiti delle distanze legali, delle porzioni di costruzione dalla stessa realizzate in difformità dalle norme

urbanistiche; condannò A.A. a ridurre l'altezza della nuova costruzione, riportandola all'altezza di colmo del tetto preesistente, nonché all'arretramento della costruzione sul lato est verso il cortile in modo da consentire la veduta obliqua dal balconcino dell'attore nel raggio di tre metri, oltre alla riduzione in pristino del balconcino.

La Corte distrettuale verificò il rispetto delle distanze delle vedute dal lato est e dal lato ovest della costruzione del B.B..

Dal lato ovest, il balcone di B.B. non si trovava sulla linea di confine ma arretrato rispetto ad essa di un metro, sicchè, anche prima dell'intervento edilizio in ampliamento eseguito dalla A.A., non era possibile esercitare la veduta obliqua affacciandosi da quel balcone. Di conseguenza, l'avanzamento della costruzione della convenuta non aveva provocato alcuna violazione del diritto di veduta.

Quanto al lato est, l'attore aveva censurato la sentenza di primo grado, secondo cui la veduta fruibile dall'attore dal balcone era rimasta immutata rispetto alla situazione previgente all'intervento edilizio mentre B.B. sosteneva che, in seguito alla realizzazione dell'ampliamento della costruzione, la vista obliqua gli era preclusa.

La Corte di merito accertò che il fabbricato era stato ricostruito sulla stessa linea di quello preesistente, ma la sopraelevazione della costruzione aveva comportato una riduzione della veduta obliqua in quanto lo spigolo del muro di confine distava dal balconcino soltanto 25 cm., e da quella posizione poteva esercitarsi la veduta laterale ed obliqua, peraltro inferiore al limite di 75 cm.

La Corte distrettuale qualificò come nuova costruzione i lavori di ampliamento realizzati dalla convenuta perchè avevano comportato un aumento di superficie e di volumetria ed accertò che la sopraelevazione era stata eseguita in violazione delle NTA del Comune di Sparone; essa non trovava giustificazione nel "recupero di maggiori luci nette interpiano o di riutilizzo di sottotetto a fini abitativi" in quanto le altezze esistenti erano già abbondantemente idonee per riutilizzare il sottotetto a fini abitativi. Inoltre, la sopraelevazione era stata eseguita in difformità del titolo autorizzativo, sia in relazione all'altezza che alla volumetria e, conseguentemente, la Corte d'appello condannò A.A. alla riduzione dell'innalzamento del tetto fino all'altezza di colmo della costruzione previgente.

Riguardo alla servitù di passaggio, la corte distrettuale accertò, tramite il titolo di proprietà, che B.B. era titolare della servitù di passaggio sul fondo della convenuta e che, nel periodo in cui erano stati eseguiti i lavori, era stato impedito l'esercizio della servitù perchè l'area era stata occupata da impalcature, attrezzi e materiale. La Corte distrettuale rigettò la domanda di accertamento della violazione delle distanze legali con riferimento all'impianto idraulico ed all'impianto del gas.

2.A.A. ha proposto ricorso per cassazione sulla base di quattro motivi.

B.B. ha resistito con controricorso ed ha proposto ricorso incidentale condizionato sulla base di un unico motivo.

A.A. ha resistito con controricorso al ricorso incidentale.

Il ricorso è stato avviato alla trattazione in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., comma 1.

In prossimità della camera di consiglio, le parti hanno depositato memorie illustrative.

Con ordinanza interlocutoria del 15.3.2023, il collegio ha disposto la remissione della causa alla pubblica udienza, che si è tenuta il 14.11.2023.

Il Sostituto Procuratore Generale, in persona del Dott. Troncone Fulvio, ha chiesto l'accoglimento dei primi tre motivi del ricorso principale ed il rigetto del ricorso incidentale.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 907 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, oltre all'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti ed al vizio motivazionale; la ricorrente censura la sentenza d'appello nella parte in cui ha disposto l'arretramento del fabbricato dando per presupposto che il B.B. avesse acquistato il diritto di veduta alla distanza di tre metri, ex art. 907 c.c., dal proprio balconcino al primo piano. Secondo la ricorrente, non assumeva rilievo che l'intervento della A.A. fosse consistito o meno in una nuova costruzione, essendo invece rilevante la prova di aver acquisito il diritto di vedute dirette ed oblique verso il fondo del vicino, considerando che il fabbricato era stato costruito sulla stessa linea di quello preesistente, sicchè non era cambiata la veduta che B.B. esercitava prima della ristrutturazione del fabbricato di A.A.. Del resto, la sostituzione del muro non avrebbe potuto far sorgere in capo al B.B. il diritto di veduta alla distanza di tre metri di cui non godeva in precedenza, tanto più che nessuna prova sarebbe stata fornita sul titolo d'acquisto della servitù.

2. Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4), dell'art. 907 c.c. e art. 872 c.c., comma 2, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), oltre al vizio motivazionale, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5); parte ricorrente rileva che il B.B. ha declinato la propria censura relativa alla finestra del secondo piano in termini di "vista" godibile, sicchè la decisione della Corte d'appello che si è pronunciata sulla violazione delle distanze dalle vedute sarebbe viziata da ultrapetizione. Inoltre, la Corte di merito, in modo apodittico, ha affermato che la sopraelevazione comprometteva la veduta laterale, senza verificare le modalità e l'intensità di tale riduzione. Infine, avrebbe errato la Corte d'appello a disporre l'arretramento della costruzione, mentre avrebbe dovuto, al più, limitare la condanna alla parte sopraelevata.

2.1. I motivi, che per la loro connessione vanno trattati congiuntamente, sono fondati nei limiti di cui in motivazione.

2.2. Come correttamente osservato dal Procuratore Generale nella sua requisitoria scritta, l'attore non ha chiarito se la veduta di cui godeva fosse esercitata iure proprietatis oppure iure servitutis; tuttavia, considerando che lo spigolo del muro di confine dista dal balconcino soltanto 25 cm e che il fabbricato è stato costruito sulla stessa linea di quello preesistente, si trattava necessariamente di veduta esercitabile solo iure servitutis.

Ne consegue che, trattandosi di apertura a distanza irregolare con caratteristiche tali da rivelare la normale e permanente destinazione alla vista e all'affaccio sul fondo altrui, l'attore avrebbe dovuto dimostrare di aver acquistato una tale servitù, specificando e provando il relativo titolo derivativo od originario, atteso che la servitù di veduta può essere acquistata per atto tra vivi e mortis causa, e, trattandosi di servitù apparente, anche per usucapione o per destinazione del padre di famiglia (Cass. Civ., Sez. II, 2.11.1998, n. 10984).

2.3. Come affermato da questa Corte, presupposto logico-giuridico dell'attuazione della disciplina della distanza delle costruzioni dalle vedute di cui all'art. 907 c.c. è l'anteriorità dell'acquisto del diritto alla veduta sul fondo vicino rispetto all'esercizio, da parte del proprietario di quest'ultimo, della facoltà di costruire. Pertanto, nel caso in cui l'usucapione del diritto di esercitare la servitù di veduta non sia maturata, per non essersi compiuto il termine utile, dopo l'ultimazione dell'edificio costruito sul fondo vicino, non può essere esercitato il diritto di richiedere l'arretramento dell'edificio stesso alla distanza prevista dalla citata norma. Nè vale invocare in contrario il principio della retroattività degli effetti dell'usucapione, in quanto, se è vero che l'usucapiente diventa titolare del diritto usucapito sin dalla data d'inizio del suo possesso, tuttavia i suddetti effetti sono commisurati alla situazione di fatto e diritto esistente al compimento del termine richiesto: ne consegue che se, durante il maturarsi del termine, il soggetto, che avrebbe potuto contestare l'esercizio della veduta, ha modificato tale situazione, avvalendosi della facoltà di costruire sul proprio fondo, è a tale situazione che occorre far riferimento per stabilire il contenuto ed i limiti del diritto di veduta usucapito (v. Cass. 9 aprile 1976, n. 1239).

Nel caso di specie, la Corte d'appello non ha accertato se e in base a quale titolo l'attore abbia acquistato la servitù di veduta.

La sentenza impugnata si è quindi sottratta all'onere di svolgere tale accertamento ed ha finito, quindi, per applicare la norma in tema di distanza delle costruzioni dalle vedute senza verificarne le condizioni che ne consentono l'applicazione.

2.4. Peraltro, in tema di servitù prediali, il diritto di pretendere, ai sensi dell'art. 907 c.c., l'osservanza della distanza in ordine alla servitù di veduta, acquistata per usucapione, verso il

fondo del vicino, ha ad oggetto solo le nuove costruzioni, non anche le eventuali ricostruzioni di edifici demoliti, potendo questi essere ricostruiti (Cass. 12 maggio 2003, n. 7257).

Ne consegue che, durante il minimo periodo intercorrente fra la demolizione e la ricostruzione non è potuto sorgere e consolidarsi iure servitutis il diritto di veduta.

2.5. Ulteriore errore di diritto commesso dalla Corte territoriale riguarda l'esistenza di una veduta obliqua esercitata da B.B. dal balconcino.

La sentenza adotta in modo indifferenziato il termine di "veduta laterale" e "veduta obliqua".

Per distinguere tra vedute dirette, oblique e laterali la giurisprudenza di questa Corte ha adottato il criterio basato sulla posizione di chi guarda, soprattutto allorchè, come avviene appunto per i balconi, siano possibili più posizioni di affaccio: rispetto ad ogni lato del balcone si ha, infatti, una veduta diretta, ovvero frontale, e due vedute oblique o laterali a seconda dell'ampiezza angolare (Cassazione civile sez. II, 30/03/2018, n. 8010; Cass. Civ., Sez. II, 5.1.2011, n. 220).

La veduta laterale è quella che si esercita in linea retta, nella stessa direzione del muro in cui è posta, sicchè per esercitarla occorre volgere completamente il capo da una parte.

La veduta obliqua è quella che si esercita guardando non di fronte ma sul tratto che è posto a destra o a sinistra di chi guarda.

Da balconi, terrazze o da altri luoghi aperti, lo sguardo può volgersi frontalmente verso tutte le direzioni.

Mentre l'art. 905 c.c., si riferisce alle vedute dirette, le vedute oblique sono invece disciplinate dall'art. 906 c.c., per il quale la distanza "deve misurarsi dal più vicino lato della finestra o dal più vicino sporto".

Nel caso di specie, è errata l'affermazione della Corte di merito secondo cui dal balconcino posto al primo piano perpendicolarmente alla proprietà A.A. potesse esercitarsi una veduta obliqua sul cortile e sul fondo della parte della parte convenuta, essendo, invece, esercitabile solo la veduta diretta.

3. Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 872 c.c., comma 2, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3, per avere la Corte d'appello disposto la riduzione in pristino per la violazione delle altezze prescritte dai regolamenti locali, mentre tale violazione avrebbe potuto comportare il solo risarcimento per equivalente, previa prova rigorosa del pregiudizio subito.

3.1. Il motivo è fondato.

3.2. La Corte distrettuale ha accertato che la sopraelevazione era stata eseguita in violazione delle NTA del Comune di Sparone perchè non trovava giustificazione nel "recupero di maggiori luci nette interpiano o di riutilizzo di sottotetto a fini abitativi", in quanto le altezze esistenti erano già abbondantemente idonee a riutilizzare il sottotetto a fini abitativi; poichè la sopraelevazione era stata eseguita in difformità del titolo autorizzativo sia in relazione all'altezza che alla volumetria, la Corte

d'appello ha condannato A.A. alla riduzione dell'innalzamento del tetto fino all'altezza di colmo della costruzione previgente.

3.3. La Corte d'appello è incorsa nella violazione dell'art. 872 c.c., in quanto dalla violazione delle norme urbanistiche che disciplinano l'altezza dei fabbricati non può conseguire la condanna alla riduzione in pristino, ma solo al risarcimento dei danni.

3.4. Infatti, sono da ritenersi integrative delle norme del codice civile solo le disposizioni dei regolamenti edilizi locali relative alla determinazione della distanza tra i fabbricati in rapporto all'altezza e che regolino con qualsiasi criterio o modalità la misura dello spazio che deve essere osservato tra le costruzioni, mentre le norme che, avendo come scopo principale la tutela d'interessi generali urbanistici, disciplinano solo l'altezza in sè degli edifici, senza nessun rapporto con le distanze intercorrenti tra gli stessi, tutelano esclusivamente il valore economico della proprietà dei vicini. Ne consegue che, mentre nel primo caso sussiste, in favore del danneggiato, il diritto alla riduzione in pristino, nel secondo è ammessa la sola tutela risarcitoria, previa rigorosa prova del danno subito (Cass. 18 maggio 2016, n. 10264; Cass. 16 gennaio 2009, n. 1073).

4. Con il quarto motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1067 c.c., comma 2, l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti, in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), per avere la Corte d'appello omesso di considerare una serie di elementi decisivi idonei a dimostrare inequivocabilmente che la costruzione non impediva l'esercizio della servitù, con particolare riferimento alle risultanze della CTU. 4.1. Il motivo è infondato in quanto sotto lo schermo del vizio di violazione di legge, il ricorrente sollecita una rivalutazione delle risultanze istruttorie, inammissibile in sede di legittimità e, quanto al vizio motivazionale, non allega l'omesso esame di un fatto storico decisivo per il giudizio, ma sollecita una diversa lettura delle risultanze della CTU. 5. Deve, quindi, essere esaminato il ricorso incidentale, con il quale B.B. deduce l'erroneità della sentenza d'appello per aver escluso la violazione delle distanze rispetto alle opere realizzate nel prospetto ovest. In particolare, la sentenza impugnata, riconoscendo che dal balcone posto al primo piano non vi è stata violazione del diritto di veduta, avrebbe omesso di accertare la violazione della disciplina in materia di distanze tra edifici, posto che l'avanzamento del muro perimetrale dell'originario deposito, poi allineato con il muro della proprietà B.B., avrebbe determinato una distanza tra muro e balcone pari a un metro circa, con violazione dell'art. 907 c.c., in materia di nuove opere.

5.1. Il motivo è infondato.

5.2. La Corte d'appello ha correttamente accertato, sulla base delle indicazioni del CTU, che prima della realizzazione della nuova costruzione non era concretamente possibile esercitare la veduta obliqua da parte di B.B., in ragione del posizionamento dell'apertura, che non si trova sulla linea di

confine, bensì arretrata rispetto a essa di circa 1mt; conseguentemente, poichè prima dei lavori di ristrutturazione, A.A. non esercitava la veduta obliqua, nessun pregiudizio al diritto di veduta è derivato dalla realizzazione della nuova costruzione.

6. B.B. ha, inoltre, proposto ricorso incidentale condizionato, con cui ha dedotto l'erroneità della sentenza d'appello per aver dichiarato l'inammissibilità della domanda volta ad accertare la violazione delle distanze nella realizzazione degli impianti idraulico e del gas in quanto in contrasto con il disposto dell'art. 183 c.p.c., comma 6, n. 1, trattandosi di mutatio e non di emendatio libelli.

6.1. Il motivo è inammissibile.

6.2. La Corte d'appello ha aderito alla tesi del ricorrente incidentale secondo cui la violazione delle distanze legali rispetto all'impianto idraulico costituiva domanda nuova e non modifica della domanda di violazione delle distanze della costruzione dalle vedute; ha, però, ravvisato un ulteriore motivo di inammissibilità della domanda, fondata sulla genericità della stessa, non essendo stata fornita alcuna allegazione ed indicazione utile a chiarire in quali punti e per quali tratti le tubazioni si acqua e gas installate da A.A. violassero le distanze legali.

6.3. Tale ratio decidendi non è stata censurata, avendo parte ricorrente incidentale contestato soltanto che la domanda fosse generica.

Trova quindi applicazione il principio secondo cui, qualora la sentenza impugnata sia basata su una motivazione strutturata in una pluralità di ordini di ragioni, convergenti o alternativi, autonomi l'uno dallo altro, e ciascuno, di per sè solo, idoneo a supportare il relativo dictum, la resistenza di una di queste rationes agli appunti mossigli con l'impugnazione comporta che la decisione deve essere tenuta ferma sulla base del profilo della sua ratio non, o mal, censurato privando in tal modo l'impugnazione dell'idoneità al raggiungimento del suo obiettivo funzionale, rappresentato dalla rimozione della pronuncia contestata (ex multis, Cass. 26 marzo 2001, n. 4349; Cass. 20 novembre 2009, n. 24540; Cass. 11 febbraio 2011, n. 3386; Cass. 4 marzo 2016, n. 4293);

7. Non costituisce, infine, motivo di ricorso per cassazione la richiesta del ricorrente incidentale affinché, nell'ipotesi di accoglimento del ricorso principale, al giudice del rinvio venga demandata la decisione sulle domande risarcitorie formulate in via subordinata ed assorbite dall'accoglimento della domanda principale di riduzione in pristino.

8. Vanno, pertanto, accolti i primi tre motivi del ricorso principale mentre va rigettato il quarto motivo ed il ricorso incidentale; la sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti con rinvio, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Torino in diversa composizione.

9. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di

contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

P.Q.M.

accoglie i primi tre motivi del ricorso principale, rigetta il quarto e rigetta il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata in ordine al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità innanzi alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente incidentale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, il 14 novembre 2023.