

Con sentenza n. 444 dell'8 gennaio 2024, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione è intervenuta in tema di distanze tra le costruzioni.

L'art. 905, ultimo comma, c.c. esclude l'obbligo di osservare la distanza minima di un metro e mezzo per l'apertura di vedute dirette verso il fondo del vicino quando fra i due fondi vi sia una via pubblica. Sin dalla sentenza delle Sezioni Unite n. 3460/1977, preceduta da altre più risalenti nel tempo (n. 2945/1960, n. 927/1967 e n. 780/1970), la Suprema Corte ha costantemente affermato che le distanze per l'apertura di vedute prescritte dalla citata norma del codice sostanziale non sono applicabili in caso di presenza di una strada pubblica, sia che questa passi fra i due immobili interessati, rendendoli fronteggianti, sia che si ponga, rispetto alle vedute, ad angolo retto.

Al cennato indirizzo si sono in seguito uniformate, fra le altre, Cass. civ. n. 3519/1979, Cass. n. 9297/1992 e Cass. n. 2390/1994. Con specifico riferimento alla prima e alla terza delle pronunce summenzionate, giova precisare che, sebbene nelle relative massime si legga che a rendere inapplicabile la disciplina dettata dall'art. 905 c.c. basterebbe il fatto che i due fondi siano confinanti con la via pubblica, «indipendentemente dalla loro reciproca collocazione», nella motivazione delle sentenze trovasi, invece, riaffermato il principio secondo cui, all'indicato fine, è necessario che detta via quantomeno delimiti ad angolo retto i due fondi. In un simile contesto si inserisce la sentenza n. 2159/2002, la quale, muovendo dal rilievo che l'esonero dal divieto imposto dai primi due commi dell'art. 905 c.c. sia giustificato dall'identificazione della strada pubblica come uno spazio dal quale chiunque può spingere liberamente lo sguardo sui fondi adiacenti, ha esteso il principio di diritto sancito nei precedenti innanzi citati alla diversa fattispecie di fondi posti in allineamento sullo stesso lato di una via pubblica. Detta ultima pronuncia è stata poi a sua volta richiamata dalla successiva sentenza n. 4222/2009, con la quale si è statuito che la norma di cui all'art. 905, ultimo comma, c.c. è applicabile indipendentemente dalla reciproca collocazione rispetto alla strada pubblica dei due fondi con essa confinanti, i quali, pertanto, possono anche essere contigui o trovarsi ad angolo retto. Successivamente, la Suprema Corte è però tornata a ribadire il proprio tradizionale insegnamento con la sentenza n. 13000/2013, nella quale è stato posto in evidenza come la ratio della cessazione del divieto di apertura di vedute dirette verso il fondo altrui a distanza inferiore a un metro e cinquanta sia da ravvisare in ciò, che la tutela della riservatezza presuppone la contiguità dei fondi. Ne discende che, una volta interrotta tale contiguità, per effetto della presenza di una via pubblica, non v'è ragione di mantenere il divieto in questione; per contro, allorquando i due fondi siano allineati lungo la medesima via pubblica, la contiguità non viene meno e con essa permane l'esigenza di riservatezza tutelata dalla norma. Dopo questo intervento chiarificatore la giurisprudenza di legittimità si è ormai assestata nel senso che il divieto di cui ai primi due commi dell'art. 905 c.c. rimane operante in caso di fondi allineati lungo la medesima via pubblica. In particolare, con ordinanza n. 20050/2018, la sesta sezione civile ha dichiarato inammissibile, ai sensi dell'art. 360-bis n. 1) c.p.c., il ricorso per cassazione proposto avverso una sentenza che aveva ritenuto inoperante l'esenzione prevista dall'art. 905, ultimo comma, c.c. in caso di edifici allineati sul medesimo lato di una strada pubblica. In tale provvedimento è stato rimarcato che la sentenza impugnata aveva deciso la questione di diritto oggetto di censura in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e che il

ricorso non offriva argomenti per mutare orientamento. Non contrastano con il surriferito indirizzo Cass. n. 3036/2015 e Cass. n. 11967/2017, in quanto in nessuna delle due pronunce trovasi affermato che l'allineamento dei fondi lungo la medesima via pubblica giustifica l'esonero dall'osservanza delle distanze legali per l'apertura di vedute dirette; anzi, la seconda richiama espressamente Cass. n. 13000/2013, che, come si è visto sopra, ha sancito un ben diverso principio di diritto.

La Suprema Corte, ricostruito il quadro giurisprudenziale di riferimento, ha dato continuità all'orientamento ormai stabilizzatosi in materia, non ravvisando valide ragioni per discostarsene.

Riferimenti Normativi:

- art. 905 c.c.