

Con ordinanza n. 25495 del 21 settembre 2021, la seconda sezione della Corte di Cassazione è intervenuta sulle conseguenze derivanti dalla realizzazione di una costruzione in violazione delle distanze ex art. 873 c.c..

Ove il giudice accerti l'avvenuta realizzazione di una costruzione in violazione delle distanze ex art. 873 c.c., deve ordinarne la riduzione in pristino con demolizione delle parti che superano tali limiti (arg. da Cass. civ., sez. II, 28 novembre 2018, n. 30761) e non può, viceversa, soltanto disporre l'esecuzione di accorgimenti idonei ad impedire l'esercizio della veduta sul fondo altrui, consistenti in opere che rendano impossibile il "prospicere" e l'"inspicere in alienum".

L'azione in tema di distanze tra costruzioni è chiaramente volta ad evitare il formarsi di intercapedini tra fabbricati, potenzialmente dannose per gli interessi generali all'igiene, al decoro e alla sicurezza degli abitanti, mentre diversa è l'azione concernente l'apertura di vedute sul fondo del vicino, la quale tutela gli interessi esclusivamente privati del proprietario del bene dall'indiscrezione del vicino, impedendo a quest'ultimo di affacciarsi e di guardare nella proprietà del primo (arg. da Cass. civ., sez. II, 18 aprile 2001, n. 5698).

In presenza di prescrizioni sulle distanze legali contenute nelle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale comunale, aventi natura integrativa dei precetti di cui all'art. 873 c.c., quali quelle allegate nel giudizio in esame (e di cui il giudice è comunque obbligato ad avere diretta conoscenza, giusta il principio "iura novit curia"), nel senso che si debba costruire a "*distanza da confini privati: m. 5*", oppure in "*aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante*" (assenso che quindi preclude anche le costruzioni in aderenza senza il preventivo consenso dei proprietari dei fondi contigui), la realizzazione di un fabbricato alto, come nella specie, oltre dieci metri più del preesistente demolito, deve essere considerata "nuova costruzione", e può essere di conseguenza eseguita solo con il rispetto della vigente normativa sulle distanze legali dalle costruzioni o dal fondo confinante. Un'opera di modifica che si traduce non soltanto nella realizzazione "ex novo" di un fabbricato, ma anche in un aumento della volumetria e della superficie di ingombro rispetto all'edificio preesistente non può qualificarsi come risanamento conservativo o ricostruzione dei volumi edificabili preesistenti, i quali hanno solo lo scopo di conservarne i precedenti valori (tra le più recenti, Cass. civ., sez. II, 15 dicembre 2020, n. 28612; Cass. civ., sez. II, 5 marzo 2018, n. 5049).

La costruzione in aderenza alla fabbrica altrui (la cui nozione è contenuta nell'art. 877 c.c.) postula l'assenza di qualsiasi intercapedine rispetto al preesistente muro del vicino e la piena autonomia (statica e funzionale) nei riguardi dello stesso e, quindi, è consentita, salvo l'obbligo di pagamento nascente dall'eventuale occupazione di suolo altrui, anche quando tale muro presenti irregolarità (rientranze, sporgenze, riseghe e simili) nel suo ulteriore sviluppo in altezza, purché l'intercapedine possa ugualmente colmarsi mediante opportuni accorgimenti tecnici a cura del costruttore prevenuto, al di fuori dei cui obblighi resta, invece, qualsiasi opera intesa ad eliminare dette irregolarità, che fa carico al preveniente (Cass. civ., sez. II, 25 maggio 1984, n. 3229).



Le conseguenze derivanti dalla realizzazione di una costruzione in violazione delle distanze ex art. 873 c.c.

Diritto civile Proprietà e diritti reali

Valerio de Gioia

21 | 09 | 2021

Riferimenti Normativi:

- art. 873 c.c.
- art. 877 c.c.
- art. 2043 c.c.