Comunione – Condominio - Locazione

La tutela delle luci e vedute e il rispetto delle distanze tra fabbricati

di **Saverio Luppino**

[Corte di Cassazione – Seconda sez. civile – Ordinanza n.04834/2019]

Condominio – rapporti di vicinato – luci e vedute – pareti finestrate – balconi – distanza tra edifici – art.9 d.m. n.1444/1968 – art. 873 c.c.

"…la giurisprudenza di questa Corte ha costantemente ribadito che, poiché nella disciplina legale dei "rapporti di vicinato" l'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo in relazione alle vedute, e non anche alle luci, ***la dizione "pareti finestrate" contenuta in un regolamento edilizio che si ispiri all'art. 9 del d.m. n.1444 del 1968 – il quale prescrive nelle sopraelevazioni la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti – non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestra qualificabili come "vedute"****, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette "lucifere"".*

"…in tema di violazione di distanze legali, ***non incorre in ultrapetizione il giudice che, richiesto dell'ordine di demolizione della costruzione, ne ordini il semplice arretramento****, essendo la decisione contenuta nei limiti della più ampia domanda di parte, senza esulare dalla "causa petendi", intesa come l'insieme delle circostanze di fatto poste a fondamento della pretesa".*

"…ai fini dell'applicazione della norma in esame – art. 9 DM n.1444/1968 – è del tutto irrilevante che una sola delle pareti fronteggiantesi sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra, atteso ***che il regolamento edilizio che impone una distanza minima tra pareti finestrate di edifici fronteggiantisi, deve esser osservato anche se dalle finestra dell'uno non è possibile la veduta sull'altro perché la "ratio" di tale normativa non è la tutela della privacy, bensì il decoro e sicurezza, ed evitare intercapedini dannose tra pareti.****"*

CASO

Il caso oggetto del provvedimento in esame affronta il macro-tema delle distanze legali tra edifici e l'applicazione di norma di cui all'art.9 d.m. 1444/1968 che, benché lasci un margine di discrezionalità alla normativa territoriale/comunale, **è inderogabile**.

Il Condominio attore conveniva in giudizio la società costruttrice di un fabbricato ad esso antistante, posto a distanza inferiore a quella individuata dall'art. 9 del D.M. 1444 del 1968, al

fine di veder ripristinate le distanze prescritte dalla norma e per ottenere il risarcimento per i danni patiti in tale periodo. Il giudice di primo grado rigettava la domanda affermando la prevalenza della previsione normativa comunale di cui al piano regolatore, che prescriveva distanza inferiore a quella stabilita dall'articolo 9 del succitato decreto.

Il Condominio soccombente impugnava la decisione. La Corte d'Appello accoglieva il gravame e condannava la società convenuta a demolire ed arretrare le porzioni di fabbricato, compresi balconi, sino a garantire la distanza minima di dieci metri dal frontistante condominio, ed a risarcire il danno patito, quantificandolo equitativamente in €.10.000,00, corrispondente al danno subito tra la realizzazione della costruzione e la sua demolizione.

La società soccombente in secondo grado ricorreva in Cassazione. Il condominio resisteva con controricorso.

I motivi di ricorso riguardavano l'errata applicazione dell'art. 9 d.m. 1444 del 1968 e dell'art. 113 cpc, la carenza di motivazione della sentenza, la violazione degli artt. 1123 c.c., 24 e 11 cost. ed altri motivi a questi collegati.

SOLUZIONE

La Corte, ritenendo senza alcun dubbio applicabile l'art. 9, non per la parte riguardante gli edifici di cui alla "zona A" per i succitati motivi, conferma il provvedimento impugnato rigettando il ricorso.

L'art. 9 comma 1 del d.m. n.1444 del 1968 è una disciplina integrativa della norma codicistica, di cui all'art. 873 c.c., pertanto immediatamente idoneo ad incidere sui rapporti tra privati.

Le norme contenute nel PRG comunale non sono prevalenti, dovendo rispettare i limiti imposti dal succitato decreto ministeriale, senza potervi derogare. Quindi, contrariamente a quanto ritenuto dal Tribunale e conformemente a quanto deciso dalla Corte, dovrà essere disapplicata la normativa di cui al PRG, dovendo tale ultima disciplina conformarsi a quanto prescritto dal d.m.

QUESTIONI

La distanza legale tra edifici, o porzioni di questo, aventi "pareti finestrate"

Sulla parete del fabbricato in questione vi erano aperture, di cui se ne discute la natura: vedute o mere luci?

La società ricorrente riteneva che le finestre poste sulla parete del fabbricato non costituissero vedute, in quanto veniva impedita la possibilità di affaccio, poiché presenti delle sbarre che ne facevano delle mere aperture lucifere, con impossibilità di applicazione dell'articolo 9 dm 1444/1968: *"nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima*

assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti".

Tuttavia, le finestre con sbarre di cui sopra, non possono assolutamente costituire mere luci, poiché nonostante l'impedimento dell'affaccio, presentavano dei balconi; questi sono considerati come manufatti assicuranti la possibilità di esercizio di veduta.

Ed infatti: "*poiché nella disciplina legale dei "rapporti di vicinato" l'obbligo di osservare nelle costruzioni determinate distanze sussiste solo in relazione alle vedute, e non anche alle luci, la dizione "pareti finestrate" contenuta in un regolamento edilizio che si ispiri all'art. 9 del d.m. n.1444 del 1968 – il quale prescrive nelle sopraelevazioni la distanza minima di dieci metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti – non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestra qualificabili come "vedute", senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette "lucifere""***[1]***.

Nello specifico si ritiene che la presenza di balconi assicuri la possibilità di veduta, rispetto ad ogni lato e cioè visibilità diretta, frontale, laterale o obliqua, a seconda dell'angolo[2]. Dunque, come confermato da concorde giurisprudenza di legittimità ed amministrativa di merito, la presenza di balconi sulla parete del fabbricato impone l'applicazione della normativa ministeriale di cui all'art.9.

La nozione di pareti finestrate, quindi, non ricomprende unicamente le pareti includenti vedute, ma anche quelle aventi aperture idonee[3], e cioè: porte, balconi e finestre di ogni tipo, anche se è la parete che subisce l'illegittimo avvicinamento ad essere finestrata.

Secondo le Sezioni Unite[4] l'articolo 9 può dar vita a limiti inderogabili in tema di densità, altezza e distanze tra fabbricati, con prevalenza sui contrastanti regolamenti territoriali, che sono inidonei anche a ridurre l'applicazione di tali limiti solo ai tratti di pareti dotati di finestre, escludendo quelli ciechi. Infatti, la norma ha come scopo il disciplinare le distanze legali tra edifici e non tra questi e le vedute[5].

Il rimedio alla violazione delle distanze minime tra edifici proposto dalla Cassazione[6]: *"l'eliminazione delle vedute abusive può essere realizzata non solo mediante la demolizione delle porzioni immobiliari per mezzo delle quali si realizza la violazione di legge lamentata, ma anche attraverso la predisposizione di idonei accorgimenti che impediscano di esercitare la veduta sul fondo altrui, come l'arretramento del parapetto o l'apposizione di idonei pannelli che rendano impossibile il "prospicere e "inspicere in alienum"."*

Infine è utile ribadire l'ormai chiara ratio della norma, al fine di meglio comprendere la sua applicazione: "*...ai fini dell'applicazione della norma in esame – art. 9 DM n.1444/1968 – è del tutto irrilevante che una sola delle pareti fronteggiantesi sia finestrata e che tale parete sia quella del nuovo edificio o dell'edificio preesistente, o che si trovi alla medesima o a diversa altezza rispetto all'altra, atteso che il regolamento edilizio che impone una distanza minima tra pareti finestrate di edifici fronteggiantisi, deve esser osservato anche se dalle finestra dell'uno non è possibile la veduta sull'altro perché la "ratio" di tale normativa non è la tutela della privacy, bensì il decoro e*

sicurezza, ed evitare intercapedini dannose tra pareti."

Lo scopo della normativa non è la tutela della privacy, quale aspetto meramente secondario, **ma il decoro e la sicurezza** ed evitare intercapedini dannose tra le pareti.

Segue: le distanze legali tra edifici inclusi nell'ambito della c.d. zona A (*agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale*)

Con l'ottavo ed ultimo motivo di ricorso, parte ricorrente, sostiene l'errata applicazione dell'articolo 9 del d.m. 1444/1968. Infatti, al numero 1) la norma stabilisce: "*Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale*".

La doglianza veniva ritenuta infondata, in quanto il riferimento alla zona in cui si trovava l'edificio di nuova costruzione è esplicitato nella medesima sentenza e non è in discussione.

La Corte, tuttavia, coglie l'occasione per osservare come, anche se fosse data per corretta l'affermazione di parte ricorrente riguardo l'inclusione dell'immobile nella "zona A", non si avrebbe alcun vantaggio, ed infatti: l'articolo 9 d.m. n.1444/1968 (con riferimento anche ai commi 8 e 9 dell'articolo 41 quinquies l. n.1150 del 1942) è disciplina integrativa dell'art. 873 c.c., pertanto sia in caso di normativa contrastante con l'art. 9, sia in caso di divieto assoluto di costruire, il giudice di merito dovrà dare attuazione alla disposizione integrativa della citata norma codicistica[7].

Ove il costruttore sia stato proprietario di un precedente volume edilizio e ne abbia violato i limiti, sarà condannato all'arretramento di quanto successivamente edificato oltre i limiti, nel caso in cui si tratti di nuova costruzione dovrà essere condannato alla eliminazione del nuovo edificio (come accadrebbe nel caso in esame).

[1] Corte di Cassazione, Sent. n. 26383/2016; Corte di Cassazione, Sent. n.6604/2012

[2] Corte di Cassazione, Ord. n.8010/2018

[3] Consiglio di Stato, n.4628/2015; T.A.R. Abruzzo, n.788/2012

[4] Corte di Cassazione, SS.UU. n. 14953/2011

[5] Corte di Cassazione, sent. n.15529/2015

[6] Corte di Cassazione, sent. 9640/2006

[7] Corte di Cassazione, Sent. n.1616/2018; Corte di Cassazione, Ord. n.29731/2017

Master di specializzazione
REAL ESTATE E DIRITTO IMMOBILIARE
Scopri le sedi in programmazione >