

anno I numero I gennaio febbraio 2011

URBIUM

edilizia ed urbanistica

notiziario bimestrale
di giurisprudenza

EXEO edizioni

professionisti

pubblica amministrazione

COSTRUZIONE A DISTANZA INFERIORE ALLA LEGALE: VIETATO APRIRE VEDUTE IURE PROPRIETATIS

TRIBUNALE DI CASSINO, SEZIONE CIVILE del 03/08/2010

Relatore: Dionigio Verasani - Presidente: Dionigio Verasani

- Parti: Le.Gi. c. Se.Sa.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E
DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> ARRETRAMENTO

Sintesi: L'azione diretta a conseguire la riduzione in pristino a favore di colui che ha subito danno per effetto della violazione delle distanze legali deve qualificarsi come negatoria servitutis, essendo volta non già all'accertamento del diritto di proprietà dell'attore libero da servitù vantate da terzi, bensì a respingere la imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dare luogo a servitù.

Estratto: « Ed invero, la citazione pur richiamandosi esplicitamente alle iniziative predisposte a difesa del possesso, e più in particolare alla fase di merito successiva al provvedimento interdittale emesso dal Giudice a conclusione della fase sommaria, contiene in sé tutti gli estremi di una autonoma azione di tipo petitorio. In essa, infatti, si stigmatizza un'opera che aggredisce, in ipotesi, l'esercizio del diritto di proprietà nella sua estensione "reale" attraverso la imposizione di limitazioni suscettibili di dare luogo a servitù. Secondo un tracciato ermeneutico ormai consolidato costituisce actio negatoria servitutis non solo la domanda diretta all'accertamento della inesistenza della pretesa servitù, ma anche quella volta alla eliminazione della situazione antigiuridica posta in essere dal terzo mediante la rimozione delle opere lesive del diritto di proprietà dal medesimo realizzate allo scopo di ottenere la effettiva libertà del fondo. Per cui l'azione diretta a conseguire la riduzione in pristino a favore di colui che ha subito danno per effetto della violazione delle distanze legali deve qualificarsi come negatoria servitutis, essendo volta non già all'accertamento del diritto di proprietà dell'attore libero da servitù vantate da terzi, bensì a respingere la imposizione di limitazioni a carico della proprietà suscettibili di dare luogo a servitù (Così: Cass. sez. II, 05.08.2005, n. 16495; Cass. sez. II, 27.12.2004, n. 24028.) Petitem e causa petendi appaiono, fin dall'atto introduttivo di lite, diretti ad una tutela ad ampio spettro che, muovendo da una premessa possessoria ritenuta ormai in atti formalizzata a seguito del provvedimento del dicembre 2003, recepisce anche le parallele istanze di natura petitoria.»

GIUDIZIO --> PRECLUSIONI

Sintesi: L'attore può proporre, senza incorrere in preclusioni, in domande ed eccezioni nuove in conseguenza della domanda riconvenzionale e delle eccezioni proposte dal convenuto prospettanti una situazione ulteriore rispetto a quella individuata con la citazione, purché la controiniziativa attorea si presenti come strettamente consequenziale: il tutto nei limiti procedurali fissati dalla chiusura della prima udienza di trattazione o dalla scadenza del termine concesso dal Giudice a norma dell'art. 183, co. 5, c.p.c..

Estratto: « Invero, la estensione della domanda alle opere realizzate successivamente alla iniziativa possessoria trova la sua giustificazione nella eccezione di parte convenuta con cui si introduceva la tematica della cessazione della materia del contendere a seguito della

realizzazione di un manufatto asseritamente interferente con la situazione alla cui tutela tendeva la pretesa azionata ex art. 1170 c.c. In tal modo ampliato l'oggetto della contesa, al momento della costituzione del convenuto, l'attore aveva il diritto di difendersi dalla nuova prospettazione anche con iniziative ulteriori rispetto a quelle originarie. L'arresto della giurisprudenza di Legittimità in subiecta materia non sembra lasciare margini di dubbio. Si è, infatti, più volte ribadito che l'attore può proporre, senza incorrere in preclusioni, in domande ed eccezioni nuove in conseguenza (della domanda riconvenzionale e) delle eccezioni proposte dal convenuto prospettanti una situazione ulteriore rispetto a quella individuata con la citazione, purché la controiniziativa attorea si presenti come strettamente consequenziale. Il tutto nei limiti procedurali fissati dalla chiusura della prima udienza di trattazione o dalla scadenza del termine concesso dal Giudice a norma dell'art. 183 V comma c.p.c. (Cfr., ex plurimis: Cass. 06.04.2004, n. 6756; Cass. 08.07.2004, n. 12545; Cass. 06.10.2005, n. 19453; Cass. 13.12.2006, n. 26691.)»

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> DOPPIA TUTELA

Sintesi: Gli artt. 871, 872 e 873 c.c. distinguono, nell'ambito delle leggi speciali e dei regolamenti edilizi, le norme integrative delle disposizioni del c.c. sui rapporti di vicinato dalle norme che, prive di tale portata, pur se dirette incidentalmente ad assicurare una migliore coesistenza fra ed una più razionale utilizzazione delle proprietà private, tendono in via principale a soddisfare interessi di ordine generale, quali le esigenze igieniche, il godimento della proprietà, la tutela della estetica edilizia, ecc.. A tale distinzione corrisponde, in caso di violazione della norma, una diversa tutela del privato, assicurata nel secondo caso, e prescindendo dal potere autonomo della P.A. di imporre la osservanza coattiva del precetto, dalla sola azione di risarcimento del danno, e nel primo caso anche dalla azione reale tesa alla eliminazione dello stato di fatto originato dalla violazione edilizia.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> RAPPORTI TRA PRIVATI

Sintesi: Fra le norme edilizie, quelle dettate in materia di distanze fra fondi o manufatti, ancorché inserite in strumenti urbanistici assolvono inevitabilmente anche allo scopo di disciplinare i rapporti di vicinato incidendo direttamente sui limiti di utilizzazione del suolo privato, e fanno sorgere un diritto soggettivo all'osservanza delle stesse che integra la disciplina codicistica specifica.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> DEROGABILITÀ

Sintesi: Le regole dettate dagli strumenti urbanistici locali in materia di distanze fra fabbricati o di questi dai confini non sono derogabili perché dirette sia alla tutela di interessi privati, sia a quella di interessi generali, pubblici, urbanistici, con la conseguente invalidità di eventuali convenzioni in senso contrario.

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> PROFILI RISARCITORI

Sintesi: Ai fini della decisione delle controversie fra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie restano irrilevanti sia la esistenza dell'atto concessorio della P.A., sia

l'intervenuta edificazione in conformità al "permesso" licenziato dalla stessa Amministrazione, trattandosi, in entrambi i casi, di circostanze che non ben possono non interferire con i diritti dei terzi direttamente originati dal codice civile.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> ABUSI EDILIZI --> CONDONO

Sintesi: La sanatoria o il condono degli illeciti urbanistici non hanno incidenza nei rapporti fra privati, lasciando impregiudicati i diritti dei confinanti e dei vicini derivanti da eventuali violazioni di distanze legali, pertanto residua in capo al proprietario del fondo o del fabbricato contiguo, leso dalla violazione delle norme poste a tutela delle distanze, il diritto di chiedere ed ottenere la demolizione o la riduzione a distanza legale della edificazione illegittima.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> ARRETRAMENTO

Sintesi: La prescrizione del diritto di ottenere la riduzione in pristino della costruzione edificata in violazione delle norme in materia di distanze non decorre dalla data di realizzazione del fabbricato, ma da quella di cessazione della permanenza dell'illecito e cioè dal momento in cui la costruzione viene demolita ovvero dal decorso del termine ventennale utile per la usucapione del diritto reale di mantenerla nelle condizioni in cui si trova.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> RISARCIMENTO DEL DANNO

Sintesi: L'azione di risarcimento del danno da violazione delle distanze legali si accompagna a quella di riduzione in pristino.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> ARRETRAMENTO

Sintesi: La disposizione di cui all'art. 2058, co. 2 c.c., che prevede la possibilità di ordinare il risarcimento del danno per equivalente in luogo della reintegrazione in forma specifica in caso di eccessiva onerosità di quest'ultima, non trova applicazione nelle azioni tese a far valere un diritto reale la cui tutela esige la rimozione del fatto lesivo, come quella diretta ad ottenere la riduzione in pristino per violazione delle norme sulle distanze, stante il carattere assoluto del diritto leso.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI

Sintesi: È qualificabile come "costruzione" ogni manufatto che, seppure non corrispondente a volume abitativo coperto, è destinato ad estendere od ampliare la consistenza del fabbricato incidendo sulla funzionalità dell'immobile e, quindi, non avente carattere esclusivamente decorativo o accessorio o ornamentale.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> LUCI E VEDUTE

Sintesi: La disposizione di cui all'art. 905 c.c. va posta in relazione con l'art. 873 c.c. che prescrive una distanza non minore di tre metri (o quella maggiore stabilita dai regolamenti edilizi locali) per la costruzione su fondi finitimi. Ne consegue che, ove nel realizzare la costruzione non sia stata rispettata la distanza dal fondo del vicino fissata dal Codice Civile, o dalle norme integrative, non potrà aprirsi in detta costruzione una veduta jure proprietatis.

Estratto: « 3) Le conclusioni. La domanda attorea deve ritenersi fondata alla luce delle richiamate risultanze istruttorie e della connessa sponda normativa ed ermeneutica. Non residua margine di dubbio alcuno sul fatto, fra l'altro ammesso documentalmente dal convenuto, che il parapetto - ringhiera realizzato sul lastrico solare del Se. innesca una servitù di affaccio in danno della proprietà dell'attore ed in contrasto con le regole dettate dal Codice Civile. Parimenti certo è, almeno a livello processuale, che la ringhiera è stata realizzata nell'autunno del 2003 e che il tentativo di arginare la lesione dei diritti altrui risale al febbraio del 2004. Entrambe le opere realizzate violano le distanze legali. Per come accertato dal consulente tecnico di ufficio, ringhiera e pannelli si trovano posizionati a meno di due metri dal fabbricato del Le. Tale distanza contrasta non solo con la norma civilistica di cui all'art. 873 ma anche con l'unico parametro di riferimento "urbanistico" disponibile sulla base delle allegazioni di parte che fissa in metri cinque il limite insuperabile per le opere eseguite a confine con le altrui proprietà. La sponda tecnico/giuridica/urbanistica della vicenda si attesta sulle seguenti coordinate. A) Gli articoli 871, 872 e 873 c.c. distinguono, nell'ambito delle leggi speciali e dei regolamenti edilizi, le norme integrative delle disposizioni del Codice Civile sui rapporti di vicinato dalle norme che, prive di tale portata, pur se dirette incidentalmente ad assicurare una migliore coesistenza fra ed una più razionale utilizzazione delle proprietà private, tendono in via principale a soddisfare interessi di ordine generale, quali le esigenze igieniche, il godimento della proprietà, la tutela della estetica edilizia, etc. A tale distinzione corrisponde, in caso di violazione della norma, una diversa tutela del privato, assicurata nel secondo caso, e prescindendo dal potere autonomo della P.A. di imporre la osservanza coattiva del precetto, dalla sola azione di risarcimento del danno, e nel primo caso anche dalla azione reale tesa alla eliminazione dello stato di fatto originato dalla violazione edilizia. (Cfr., ex multis: Cass. sez. II, 29.07.2005, n. 16094; Cass. 10.06.1998, n. 5719; Cass. Sez. II, 26.07.1985, n. 4353.) Naturalmente la violazione diretta della norma del Codice Civile consente di per sé la duplice azione di tutela (Così, fra le altre: Cass. sez. II, 07.03.2002, n. 3341). B) Fra le norme edilizie, quelle dettate in materia di distanze fra fondi o manufatti, ancorché inserite in strumenti urbanistici, quali il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), di regola deputati alla tutela di interessi generali, come il paesaggio o rassetto del territorio, assolvono inevitabilmente anche allo scopo di disciplinare i rapporti di vicinato incidendo direttamente sui limiti di utilizzazione del suolo privato. Ciò si traduce nella regola generale secondo cui ciascun individuo è obbligato alla osservanza di tali norme e, specularmente, ha interesse a che tali norme vengano osservate anche dal vicino. Un tale interesse assurge a rango di vero e proprio diritto soggettivo che Integra la disciplina codicistica specifica. (Così: Cass. sez. II, 07.07.2004, n. 12464; Cass. sez. II, 11.01.2006, n. 213; Cass. sez. II, 28.11.2006, n. 25225.) C) La "combinazione" di generi che si origina quale conseguenza della peculiare natura di detta categoria di norme edilizie fonda l'ulteriore principio di diritto secondo cui le regole dettate dagli strumenti urbanistici locali in materia di distanze

fra fabbricati o di questi dai confini non sono derogabili proprio perché dirette sia alla tutela di interessi privati, sia a quella di interessi generali, pubblici, urbanistici, con la conseguente invalidità di eventuali convenzioni in senso contrario. (Cfr.: Cass. sez. II, 31.05.2006, n. 12966; Cass. sez. II, 04.02.2004, n. 2117).D) Ulteriore, coerente corollario del "sistema" ermeneutico desumibile dalle pronunzie della Corte Regolatrice è costituito dalla variegata interferenza che sussiste fra le determinazioni eventualmente assunte dalla P.A. sulla facoltà edificatoria del privato e i diritti/doveri dei proprietari. Sicché: la rilevanza giuridica della "concessione" edilizia - ora Permesso a Costruire - si esaurisce nell'ambito del rapporto pubblicistico fra privato richiedente e/o costruttore e P.A., senza estendersi ai rapporti fra privati/proprietari, regolati dalle disposizioni del Codice Civile e dalle leggi speciali in materia edilizia, nonché dalle norme dei regolamenti edilizi e dei piani regolatori generali locali; ai fini della decisione delle controversie fra privati derivanti dalla esecuzione di opere edilizie restano irrilevanti sia la esistenza dell'atto concessorio della P.A., sia l'intervenuta edificazione in conformità al "permesso" licenziato dalla stessa Amministrazione, trattandosi, in entrambi i casi, di circostanze che non ben possono non interferire con i diritti dei terzi direttamente originati dal Codice Civile; ex adverso, il mancato rilascio della "licenza" resta irrilevante, ai fini che ne occupano, laddove la costruzione risponda oggettivamente a tutte le disposizioni codicistiche di settore; la "sanatoria" o il "condono" degli illeciti urbanistici, proprio perché inerenti al rapporto fra P.A. e privato costruttore non hanno incidenza nei rapporti fra privati, lasciando impregiudicati i diritti dei confinanti e dei vicini derivanti da eventuali violazioni di distanze legali previste dal Codice Civile e dalle norme regolamentari di esse integratrici; residua, quindi, in capo al proprietario del fondo o del fabbricato contiguo, leso dalla violazione delle norme poste a tutela delle distanze, il diritto di chiedere ed ottenere la demolizione o la riduzione a distanza legale della edificazione illegittima anche dopo l'eventuale condono di cui ha beneficiato il costruttore/antagonista oppure dopo l'eventuale permesso in sanatoria da questi ottenuto. (Così, ex plurimis: Cass. sez. II, 28.05.2007, n. 12405; Cass. sez. II, n. 12966, già richiamata; Cass. sez. II, 26.09.2005, n. 18728; Cass. sez. II, 22.07.1999, n. 7892).E) L'illecito cui da origine la edificazione a distanza illegale, tale riconosciuta sulla base delle norme codicistiche e di quelle integratrici, ha carattere permanente. Conseguo che la prescrizione dei diritti del vicino non decorre dalla data di realizzazione del fabbricato, ma da quella di cessazione della permanenza e cioè: dal momento in cui la costruzione viene demolita; ovvero dal decorso del termine ventennale utile per la usucapione del diritto reale di mantenerla nelle condizioni in cui si trova. (Così: Cass. 30.01.1990, n. 594).F) L'azione "reale" si accompagna, per come già accennato, a quella "personale" tesa al risarcimento dei danni. Le due azioni, evidentemente cumulargli, restano autonome concettualmente e giuridicamente. (Così: Cass. sez. II, 13.10.1999, n. 11525). Non vi è dubbio, infatti, che la prima offre una tutela in forma specifica, finalizzata al ripristino della situazione di legalità. La pretesa risarcitoria consegue, invece, alla natura stessa dell'illecito scaturente dalla violazione delle distanze legali, che determina un asservimento di fatto del fondo del vicino. Conseguo che il danno deve ritenersi in re ipsa e non necessita di alcuna specifica attività probatoria. (Cfr., ex plurimis: Cass. sez. II, 27.03.2008, n. 7972; Cass. sez. II, 11.02.2008, n. 3199; Cass. Sez. II, 07.03.2002, n. 3341, citata, le ultime due in fattispecie di violazioni di distanze legali accertate in riferimento alle norme codicistiche e a quelle integratrici e, quindi, basate sulla differenziazione rispetto alla violazione di norme speciali di edilizia non integrative della disciplina del Codice Civile che, al contrario, restituiscono la relativa istruttoria al normale assetto probatorio). Resta, inoltre, ammissibile la liquidazione del danno in via equitativa, laddove, evidentemente, il complesso delle risultanze processuali sia tale da consentire una valutazione globale della

intera vicenda e, quindi, la individuazione di criteri direttivi per addivenire ad una quantificazione "oggettiva" del danno stesso. (Cfr., ex plurimis: Cass. sez. II, 27.03.2008, n. 7972, citata; Cass. 18.06.2002, n. 8827; Cass. 29.09.2005, n. 19148.)G) La disposizione di cui all'art. 2058 II comma c.c., che prevede la possibilità di ordinare il risarcimento del danno per equivalente in luogo della reintegrazione in forma specifica in caso di eccessiva onerosità di quest'ultima, non trova applicazione nelle azioni tese a far valere un diritto reale la cui tutela esige la rimozione del fatto lesivo, come quella diretta ad ottenere la riduzione in pristino per violazione delle norme sulle distanze, stante il carattere assoluto del diritto leso (Così, fra le altre: Cass. sez. II, 01.08.2003, n. 11744; Cass. sez. II, 26.05.1999, n. 5113.)H) Resta qualificabile come "costruzione", suscettibile quindi di essere ricondotta nel contesto normativo in attuale disamina, ogni manufatti che, seppure non corrispondente a volume abitativo coperto, è destinato ad estendere od ampliare la consistenza del fabbricato incidendo sulla funzionalità dell'immobile e, quindi, non avente carattere esclusivamente decorativo o accessorio o ornamentale. (Cfr., ex multis: Cass. sez. II, 26.01.2005, n. 1556; Cass. sez. II, 28.09.2007, n. 20574.)I) La disposizione di cui all'art. 905 c.c. va posta in relazione con l'art. 873 c.c. che prescrive una distanza non minore di tre metri (o quella maggiore stabilita dai regolamenti edilizi locali) per la costruzione su fondi finitimi. Ne consegue che, ove nel realizzare la costruzione non sia stata rispettata la distanza dal fondo del vicino fissata dal Codice Civile, o dalle norme integrative, non potrà aprirsi in detta costruzione una veduta jure proprietatis (Così: Cass. 22.03.2000, n. 3421).Resta, pertanto, confermata la fondatezza della domanda attorea in entrambe le sue articolazioni. Il posizionamento della ringhiera/parapetto e dei pannelli ad una distanza inferiore sia ai tre metri previsti dal Codice Civile, sia ai cinque metri richiamati nella concessione legittimano la pretesa azionata in Giudizio siccome perimetrata nella precedente sezione. La natura e la consistenza degli interventi, siccome puntualmente descritti dal C.T.U. e verificabili grazie alla produzione fotografica in atti, attraggono gli stessi nell'ambito normativo testé sintetizzato, avuto anche riguardo alla tipologia delle prescrizioni di cui alla concessione edilizia n. 2/99. Parte convenuta va, per l'effetto, condannata alla demolizione/rimozione di entrambe le categorie di opere con conseguente ripristino della situazione originaria. Per quel che concerne il risarcimento dei danni, pure richiesto con l'atto introduttivo di lite, richiamata anche sul punto la uniforme traccia interpretativa della Corte Regolatrice, ritiene il Tribunale potersi dare ingresso ad una valutazione equitativa del quantum valorizzando in concreto i parametri ricavabili dalla espletata istruzione siccome apprezzabili alla luce di criteri ermeneutici ormai riconosciuti (Così: Cass. sez. II, 10.07.1985, n. 4108; in generale, sul potere - dovere del Giudice di decidere la domanda di liquidazione del danno su base equitativa, cfr.: Cass. sez. II, n. 7972, citata, sulla questione della quantificazione del danno da violazione di distanze legali; nonché: Cass. 18.06.2002, n. 8827; Cass. 29.09.2005, n. 19148). Sicché, bilanciando i dati di fatto costituiti: dalla (scarsa) risalenza nel tempo delle opere realizzate rispetto alla iniziativa giudiziale dell'attore; dalla duplice violazione delle distanze; dalla evidente contiguità dei due fabbricati in disamina; stimasi equo determinare in Euro 2.500,00 il danno in concreto subito dall'attore a cagione di un asservimento di fatto che ha inciso in maniera modesta sul diritto sacrificato. Seguono gli interessi di Legge dalla domanda giudiziale e fino al soddisfo. Non interferisce con l'esito della controversia civilistica sottoposta al vaglio del Tribunale la sponda penalistica della vicenda costituita dall'azione penale esercitata dall'Ufficio del P.M. di Cassino nei confronti di Se.Sa. per il delitto di cui all'art. 388 II comma c.p. ed alla conseguente costituzione di Parte Civile del Le. nel processo incardinato. Ed invero, premesso che la imputazione elevata a carico del Se. si riferisce alla condotta elusiva del provvedimento del Giudice chiamato a pronunziarsi nella fase

sommatoria del Giudizio possessorio e, quindi, alla mancata eliminazione del parapetto/ringhiera disposta con provvedimento del dicembre 2003, deve osservarsi che la tutela azionata in sede civile non è sovrapponibile a quella azionata in sede penale. In quest'ultima, infatti, il Le. insta per il risarcimento dei danni originati, in ipotesi, dalla mancata esecuzione di un provvedimento del Giudice dato "cautelatamente" a difesa della proprietà e/o del possesso. In linea astratta, quindi, il Le. è vittima di un comportamento posto in essere in dispregio delle determinazioni assunte dal Giudice in coerenza con la prospettazione della situazione di esso istante. La tutela azionata in sede civile mira, invece, ad ottenere per un verso provvedimenti giurisdizionali "definitivi" di natura ripristinatoria e, per altro verso, il ristoro dei danni connessi alla violazione della normativa civilistica di settore. Naturalmente, resta questione in fatto quella di evitare, nel presente Giudizio, qualsivoglia valorizzazione di parametri comunque connessi al segmento di danno interferente con le conseguenze indirette del reato ascritto all'imputato - Se. Argomento, per come evidenziato, già superato in precedenza con l'analisi di altra, diversa tipologia di parametri nella quantificazione del danno.»

PER MISURARE L'ALTEZZA NON VI È BISOGNO DI ASPETTARE L'INTERRAMENTO DEL MANUFATTO

TRIBUNALE DI L'AQUILA, SEZIONE PENALE del 06/08/2010

- Parti: imputato: La. En.

**VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E
DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> COSTRUZIONE IN ADERENZA**

Sintesi: Un muretto di 30 cm non può essere definita parete o anche porzione di parete preesistente su cui costruire un altro manufatto in aderenza.

Estratto: « In primo luogo, per inquadrare correttamente la questione si deve precisare che il manufatto in questione, come appare chiaramente, deve essere classificato come nuova costruzione, non essendo una ristrutturazione di alcunché, ed essendo suscettibile di autonoma utilizzazione. Ciò posto, appare chiaro che doveva essere rispettato il limite minimo di distanza di 5 metri, mentre invece lo stesso è situato a circa 22 centimetri dal confine. Né può ipotizzarsi che il proprietario avesse potuto avvalersi della possibilità di costruire in aderenza ad una parete preesistente. Difatti, ciò che era preesistente era semplicemente un muretto alto 30 centimetri; e tale muretto non può certamente definirsi parete o anche porzione di parete su cui costruire un altro manufatto. E' infatti chiara la ratio della disposizione: nel momento in cui è presente già la parete, che toglie luce e visibilità, non si crea danno al confinante nel momento in cui si costruisce un altro manufatto usando la parete preesistente. Ma, se esiste solo un muretto di 30 cm, non lo si può certo usare per costruire poi un manufatto alto circa 3 metri e mezzo.»

**VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> EDIFICABILITÀ --> ALTEZZE
E VOLUMI --> ALTEZZE --> COMPUTO --> PIANO DI CAMPAGNA**

Sintesi: Per misurare l'altezza del manufatto fuori terra non vi è bisogno di aspettare la fine dei lavori e un eventuale interrimento.

Sintesi: Il concetto di partenza da cui misurare l'altezza del manufatto è costituito dal livello del piano di campagna prima dell'inizio dei lavori.

Estratto: « Altro profilo che rendeva l'opera non autorizzabile è quello relativo all'altezza della stessa, che dalle misurazioni risulta quantomeno di 3 metri e 26 centimetri. La difesa ha tentato di ricondurre l'altezza del manufatto sotto i due metri e mezzo, ma si devono ritenere valide le conclusioni peritali. Ciò sia perché il falso solaio sembra solo un artificio per abbassare l'altezza interna di 10 centimetri; ma soprattutto perché nel misurare l'altezza del manufatto fuori terra non vi è bisogno, come invece sostiene la difesa, di aspettare la fine dei lavori e un eventuale interrimento. Difatti, il concetto di partenza da cui misurare l'altezza del manufatto è costituito dal livello del piano di campagna prima dell'inizio dei lavori. E ciò è ovvio: se la disposizione in questione nasce per tutelare i vicini dalla creazione di un manufatto eccessivamente alto, che tolga luce e veduta, è chiaro che i due metri e mezzo non possono ad esempio essere ritenuti non superati se il manufatto fuori terra si alza solo per 2 metri e 40, ma sotto di esso vi è stata la sopraelevazione del piano di terra di altri 2 metri, perché così il livello di altezza rispetto al piano preesistente, e quindi rispetto al confinante, è di oltre 4 metri. Per cui, è chiaro che l'opera in questione non poteva essere autorizzata per contrasto con lo strumento urbanistico comunale.»

DANNO DA VIOLAZIONE DISTANZE: SE DIPENDE DA SOPRAELEVAZIONE NON SI PUÒ INVOCARE IL PRINCIPIO DI PREVENZIONE

TRIBUNALE DI CHIETI del 26/08/2010

Relatore: Adolfo Ceccarini - Presidente: Adolfo Ceccarini

TITOLO EDILIZIO --> ABUSI EDILIZI --> PROFILI RISARCITORI

Sintesi: Il danno da violazione della normativa edilizia in tema di volumi e altezza ha carattere oggettivo (o in re ipsa) e consiste, oltre che in una limitazione del godimento, anche nel deprezzamento commerciale del fabbricato in concreto danneggiato per diminuzione di visuale, esposizione, luce, aria, sole e amenità in genere.

PATOLOGIA --> RISARCIMENTO DEL DANNO --> DANNO --> DA VIOLAZIONE DISTANZE

Sintesi: Ove il danno da violazione delle distanze dipenda dalla realizzazione di una sopraelevazione abusiva, non può essere invocato il principio della prevenzione.

Estratto: « 4. Nel merito, la domanda è fondata e merita accoglimento. Ed invero, ai sensi dell'art. 872, 2 comma, c.c. colui che per effetto della violazione delle norme edilizie ha subito un danno deve essere risarcito. Secondo il ripetuto insegnamento della Suprema

Corte, il danno da violazione della normativa edilizia in tema di volumi e altezza ha carattere oggettivo (o in re ipsa) e consiste, oltre che in una limitazione del godimento, anche nel deprezzamento commerciale del fabbricato in concreto danneggiato per diminuzione di visuale, esposizione, luce, aria, sole e amenità in genere (Cass. 31 maggio 2010, n. 13230; Cass. 7 marzo 2002, n. 3340; Cass. 17 maggio 2000, n. 6414; Cass. 25 agosto 1992, n. 9859). Nel caso di specie, sulla base della documentazione allegata all'atto di citazione e degli accertamenti compiuti dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale nell'ambito del procedimento di istruzione preventiva n. 2665/06 R.G. promosso da Ma.Mi. nei confronti di Si.Di., risulta provato che, quest'ultimo, in violazione delle prescrizioni contenute nella licenza edilizia del 10 settembre 1965, n. 16566/2094, e della concessione edilizia in sanatoria del 5 maggio 1988, n. 37300/3891, ha sopraelevato il fabbricato di sua proprietà, posto alla distanza media di circa m. 4,55 da quello dell'attore, mediante la realizzazione di un piano primo fuori terra e di un sottotetto. Il CTU ha, inoltre accertato, che, per l'abuso relativo alla realizzazione del piano primo, il Di. ha presentato una istanza di sanatoria, in forza della legge del 24 novembre 2003, n. 326, sulla quale il competente Ufficio non si è ancora pronunciato, e che, invece, per l'abuso relativo alla realizzazione del sottotetto il convenuto non inoltrato alcuna domanda di condono, mentre il Comune di Chieti ha emesso l'ordinanza del 18 maggio 2006, n. 181, con la quale ha ingiunto al Di. di provvedere, entro un termine già da tempo scaduto, alla demolizione del tetto e del sottotetto. Lo stesso consulente ha inoltre accertato che la realizzazione abusiva del sottotetto e del tetto del fabbricato del convenuto, caratterizzato dalla presenza di un abbaino con quattro finestre che fronteggiano i tre lucernari a raso della falda di copertura del fabbricato del Mi., arrecano un sicuro pregiudizio a quest'ultimo fabbricato, derivante dalla limitazione della veduta e dal minore apporto di luce, che ne riduce anche il valore di mercato. Sulla base di una valutazione pienamente condivisibile, in quanto commisurata alla entità del pregiudizio in questione, quale può ricavarsi dallo stato dei luoghi rappresentato dalle fotografie in atti, il consulente ha determinato in Euro 8.000,00 l'entità del danno, e nella detta misura questo giudicante ritiene di dover accogliere la pretesa risarcitoria dell'attore.⁵ Con riguardo alla fattispecie in esame, il richiamo del convenuto al principio della prevenzione non ha pregio e va disatteso, poiché il danno di cui il Mi. invoca il risarcimento deriva dalla sopraelevazione del preesistente fabbricato.»

MANTENIMENTO DI COSTRUZIONE A DISTANZA INFERIORE DELLA LEGALE: LA SERVITÙ PUÒ ESSERE COSTITUITA ANCHE A DISTANZA INFERIORE DI QUELLA LEGALE

TRIBUNALE DI TRENTO, SEZIONE CIVILE del 26/08/2010

Relatore: Renata Fermanelli - Presidente: Renata Fermanelli

- Parti: Do. Lu. e De. Mi. c. S.r.l. Pr. Co.

VINCOLI URBANISTICI ED EDIFICABILITÀ --> FASCE DI RISPETTO E DISTANZE LEGALI --> DISTANZE --> ARRETRAMENTO

Sintesi: Il vicino può agire per il rispetto delle distanze legali a prescindere dall'impugnazione del titolo edilizio.