

Violazione distanze legali: con la domanda di demolizione il giudice può disporre l'arretramento senza vizio di ultrapetizione

L'eliminazione delle opere eseguite in violazione delle distanze legali può essere realizzata non solo mediante la demolizione delle porzioni immobiliari per mezzo delle quali si è consumata la lamentata violazione rimasta accertata, ma anche attraverso la predisposizione di idonei accorgimenti che impediscano di esercitare la veduta sul fondo altrui o attraverso l'arretramento della costruzione, che il giudice può disporre, in alternativa alla demolizione, senza incorrere nel vizio di ultrapetizione, essendo tale decisione contenuta nella più ampia domanda di demolizione.

E' quanto ha stabilito la Corte di cassazione, Sezione 2 Civile, con l'ordinanza del 14 luglio 2021, n. 20078, mediante la quale ha rigettato il ricorso e confermato la decisione della Corte d'appello di Salerno.

LA VICENDA

La pronuncia di legittimità in esame ha avuto origine dal fatto che omissis con atto di citazione del 1999, (quale proprietario di un caseggiato sito in Vietri sul Mare – fraz. Dragonea) conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Salerno, omissis deducendo che quest'ultima aveva illegittimamente realizzato delle opere comportanti la modifica della fisionomia del borgo antico, deformando i terrazzamenti, incanalando acqua contro la naturale pendenza, causando infiltrazioni e sostituendo una preesistente muratura con una ringhiera.

Sulla base di tale rappresentazione dei fatti chiedeva la condanna della citata convenuta alla rimessione in pristino delle falde del tetto nello stato originario, alla ricostruzione del muretto di confine tra i due terrazzini sul lastrico solare, all'eliminazione del terrazzo edificato in sostituzione delle falde del tetto a nord della proprietà di esso attore, al ripristino della facciata anteriore dello stabile alla precedente sagoma e la condanna al risarcimento del danno.

Nella costituzione della convenuta, che, a sua volta, proponeva domanda riconvenzionale per l'ottenimento della condanna dell'attore all'eliminazione di una serie di abusi edilizi dal medesimo realizzati sul luogo, l'adito Tribunale di Salerno, con sentenza del 2007, rigettava la domanda principale ed accoglieva parzialmente quella riconvenzionale, condannando l'attore all'eliminazione, a sue cura e spese, all'interno della sua proprietà esclusiva degli oggetti formanti nuove balconate a confine con la proprietà Bruto, della terrazza a livello di quest'ultima, del portico a piano rialzato a dello scarico delle acque meteoriche nella colonna fecale della stessa omissis.

La Corte di Appello di Salerno, pronunciando sull'appello formulato dagli eredi di omissis, con sentenza n. 343 del 2015, condannava le predetti eredi:

a) alla eliminazione delle nuove vedute, derivanti dall'esecuzione, da parte del loro dante causa, degli oggetti formanti nuove balconate a confine con la proprietà di omissis e della terrazza a livello di proprietà della stessa convenuta, eliminazione a cui si sarebbe dovuto provvedere, a spese degli appellanti, mediante l'apposizione di pannelli stabilmente infissi nella costruzione, composti di materiale idoneo a non consentire l'esercizio di vedute e dimensioni tali da rispettare le distanze rispettivamente indicate dall'art. 905 codice civile per le vedute dirette e i balconi e dall'art. 906 c.c. per le vedute laterali ed oblique;

b) alla eliminazione delle nuove vedute derivanti dalla realizzazione, sempre da parte di omissis, del portico al piano rialzato da eseguirsi attraverso l'apposizione di pannelli del tipo già indicato e nel rispetto delle distanze pure già specificate.

A questo punto gli eredi di omissis hanno proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza di appello, riferito ad un unico complesso motivo, ripartito in più doglianze.

IL MOTIVO DI RICORSO

Con l'unico complesso motivo le ricorrenti hanno dedotto la violazione degli artt. 905 e 906 c.c., nonché l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio.

In particolare, esse hanno contestato che era del tutto ingiustificata la condanna relativa alla terrazza a livello realizzata a livello della proprietà dell'omissis con oggetto formante nuova balconata, siccome basata su inidonei accertamenti del c.t.u., dovendosi ritenere emergente che era stata l'omissis a realizzare un oggetto illegittimo, ragion per cui avrebbe dovuto, quantomeno, disporsi l'arretramento della sua balconata per impedire la veduta sulla proprietà già di ommissis.

Allo stesso modo, con la medesima doglianza, le ricorrenti hanno lamentato che altrettanto illegittimamente era stato addebitato al loro dante causa di aver realizzato un balcone al livello di primo piano, a distanza non regolamentare dalla proprietà dell'omissis, senza, però, che il c.t.u. avesse illustrato adeguatamente il suo accertamento al riguardo.

Infine, le ricorrenti si dolgono della disposta condanna alla chiusura del portico al piano rialzato, per non essere stato tenuto conto della pratica di condono con la quale era stata richiesta la sanatoria della volumetria addizionale realizzata con detta chiusura.

LA DECISIONE IN SINTESI

La Corte di cassazione, mediante la menzionata ordinanza n. 20078 del 2021, ha ritenuto il motivo di ricorso principale inammissibile e ha rigettato il ricorso.

LA MOTIVAZIONE

L'unico complesso motivo dedotto dalle ricorrenti principali è inammissibile perché, sotto la formale prospettazione dell'omissione di asseriti fatti decisivi e della supposta violazione degli artt. 905 e 906 del codice civile, si risolve, in realtà, nella proposizione di contestazioni sul merito delle violazioni in questione, mettendosi in discussione le operazioni, gli accertamenti e i risultati della c.t.u.

Pertanto, con esso si è sollecitata, ma in modo inammissibile, la Cassazione a compiere una rivalutazione degli accertamenti di merito sui quali il giudice di appello ha sufficientemente motivato il suo convincimento, ravvisando l'attendibilità degli esiti dell'espletata c.t.u. e la conseguente decisione del giudice di primo grado, nel senso della verificata lesione dei limiti delle distanze legali, ad opera del dante causa delle stesse ricorrenti, per effetto della realizzazione della terrazza a livello in corrispondenza della proprietà limitrofa dell'omissis a mezzo della creazione di un oggetto che aveva dato vita ad una nuova balconata, nonché della edificazione di un balcone al livello del primo piano, anch'esso risultato costruito a distanza non regolamentare dalla proprietà confinante.

Quanto ai motivi di ricorso incidentale il Collegio ha rilevato che la Corte di appello ha accertato, nell'interpretare le complessive difese e deduzioni degli appellanti, che essi avevano lamentato l'eccessività della disposta demolizione delle opere ritenute illegittime, potendosi disporre "interventi meno drastici". In ogni caso, per giurisprudenza costante della Suprema Corte (cfr., per tutte, Corte di cassazione, n. 7809/2014 e, da ultimo, Corte di cassazione, n. 23184/2020), «l'eliminazione delle opere eseguite in violazione delle distanze legali può essere realizzata non solo mediante la demolizione delle porzioni immobiliari per mezzo delle quali si è consumata la lamentata violazione rimasta accertata, ma anche attraverso la predisposizione di idonei accorgimenti che impediscano di esercitare la veduta sul fondo altrui o attraverso l'arretramento della costruzione, che il giudice può disporre, in alternativa alla demolizione, senza incorrere nel vizio di ultrapetizione, essendo tale decisione contenuta nella più ampia domanda di demolizione».