



foglio 46 part.IIa 283, chiedendo di “1) accertare e dichiarare che la costruzione realizzata dai convenuti [REDACTED] viola le distanze legali, anche regolamentari, da osservare nell'attività edilizia del Comune di Biancavilla in relazione al confine con il fondo di proprietà degli attori [REDACTED] ed al fabbricato preesistente; 2) condannare conseguentemente i convenuti Sigg.ri [REDACTED] alla riduzione in pristino dello stato dei luoghi mediante la demolizione e/o all'arretramento delle parti della loro nuova costruzione che violano le predette distanze legali, anche regolamentari, rispetto al confine con il fondo dei sigg.ri [REDACTED], fino a raggiungere i distacchi minimi rispettivamente previsti dalle norme vigenti; 3) accertare e dichiarare che nel fabbricato a più elevazione di proprietà dei convenuti [REDACTED] sul prospetto adiacente l'immobile degli odierni attori sono presenti diverse aperture su tutti i piani, con vista diretta e con vista laterale sul fondo limitrofo che violano le norme del codice civile applicabili in subiecta materia; 4) condannare, conseguentemente, per quanto sub 3 i convenuti [REDACTED] al ripristino dei luoghi, chiudendo o murando le aperture e le ringhiere, con affaccio diretto ed obliquo; 5) condannare, altresì, per quanto ut supra ai nn. 1 e 3 i convenuti [REDACTED] a risarcire tutti i danni prodottosi e producendi ipso facto dal di dell'illecita costruzione, nella misura di € 10.000,00 od in quella maggiore o minore ritenuta di giustizia, per sorte capitale, oltre rivalutazione monetaria e interessi legali sul capitale rivalutato fino al soddisfo. Con vittoria di spese e compensi di giudizio”. Hanno dedotto di avere proposto ricorso possessorio ante causam iscritto al N.R.G. 1635/2014 del Tribunale di Catania, per i medesimi fatti, dichiarato inammissibile per ultrannualità dell'azione di manutenzione.

Con comparsa tempestivamente depositata in data 20.11.2019, si sono costituiti in giudizio [REDACTED] contestando e chiedendo il rigetto della domanda attorea. Preliminarmente, hanno eccepito l'improcedibilità della domanda attorea per mancanza della mediazione obbligatoria. Nel merito, hanno eccepito la prescrizione vantando il diritto a mantenere la costruzione nella posizione attuale in quanto risalente ad oltre un ventennio e corrispondente a precedente fabbricato demolito e ricostruito nel 2010 sulla stessa superficie del preesistente fabbricato (di circa 80 mq.), mantenendo la medesima sagoma, inizialmente un piano terra (adibito a garage) e poi un primo e secondo piano con tetto di copertura a due falde. Hanno altresì dedotto di avere ottenuto in data 31.1.2012 la concessione edilizia in sanatoria. Hanno invocato il principio di prevenzione per avere comunque ricostruito il muro di contenimento sul confine facendo parte della costruzione anche il cortile di accesso dello stabile. In ordine alla violazione delle distanze delle aperture e/o vedute hanno



richiamato l'art. 905 c.c. le norme che prescrivono determinate distanze per l'apertura di vedute dirette e balconi non possono trovare applicazione quando tra i due fondi, vicini vi sia una via pubblica rilevando che non è necessario che i fondi si fronteggino, essendo sufficiente che essi siano confinanti con la via pubblica, indipendentemente dalla loro reciproca collocazione. Hanno contestato la pretesa risarcitoria poiché generica e priva di supporto probatorio.

Alla prima udienza è stata disposta la mediazione obbligatoria, vanamente esperita con la partecipazione delle parti in causa.

Con ordinanza del 3.10.2023, è stata disposta CTU e la relazione è stata depositata in data 23.2.2024.

Ciò premesso, la domanda attorea è parzialmente fondata nei limiti e per le ragioni che si vanno ad esporre.

In ordine alla sussistenza della legittimazione attiva degli attori, si osserva che *“In tema di "actio negatoria servitutis", la titolarità del bene si pone come requisito di legittimazione attiva e non come oggetto della controversia, sicché la parte che agisce in giudizio per far accertare l'inesistenza dell'altrui diritto di servitù su un fondo del quale affermi di essere il proprietario ha l'onere non già di fornire, come nell'azione di revindica, la prova rigorosa della proprietà del fondo, ma di dimostrare, con ogni mezzo e anche in via presuntiva, di possederlo in forza di un valido titolo, atteso che detta azione non tende necessariamente all'accertamento dell'esistenza della titolarità della proprietà, ma all'ottenimento della cessazione dell'attività lesiva, spettando, invece, al convenuto l'onere di provare l'esistenza del proprio diritto, in virtù di rapporto di natura obbligatoria o reale, di compiere l'attività lamentata come lesiva dalla controparte”* (Cass.1905/23).

In generale, si rileva che la disciplina sulle distanze delle costruzioni dalle vedute di cui all'art. 907 c.c., ha natura giuridica, presupposti di fatto e contenuto precettivo diversi da quella delle distanze tra costruzioni di cui all'art. 873 c.c., poiché la prima mira a tutelare il proprietario del bene dall'indiscrezione del vicino, mentre la seconda è volta ad evitare la formazione di intercapedini dannose.

Ai sensi dell'art. 905 c.c. per le vedute dirette, la distanza minima è pari a 1,50 m dalla faccia anteriore del muro di confine.

Ai sensi dell'art. 906 c.c. non si possono aprire vedute laterali od oblique sul fondo del vicino se non si osserva la distanza di 75 cm, la quale deve misurarsi dal più vicino lato dell'apertura, fino alla linea di confine (ovvero allo spigolo sud del fabbricato, corrispondente con la faccia esterna del muro di confine fra le proprietà).



Ai sensi dell'art. 879, co.2 c.c., resta esclusa la riduzione in pristino se tra i fabbricati siano interposte strade pubbliche (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 36146 del 12/12/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 27364 del 29/10/2018; Sez. 2, Sentenza n. 9077 del 16/04/2007; Sez. 2, Sentenza n. 5113 del 26/05/1999), e ciò anche nel caso in cui gli edifici siano collocati ad angolo retto (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 24759 del 03/10/2019; Sez. 2, Sentenza n. 14784 del 24/06/2009; Cass.5849/23).

Occorre poi richiamare il principio di prevenzione secondo cui *"...quando il regolamento locale consente la costruzione in aderenza, il principio della prevenzione va ritenuto operante, non ostando a tale conclusione il rilievo che lo stesso regolamento preveda una distanza minima dai confini; questa Corte ha infatti reiteratamente affermato (Cass. n. 11664 del 2018; Cass. n. 23693 del 2014; Cass. n. 22896 del 2007) che il criterio della prevenzione, previsto dagli artt. 873 e 875 c.c., è derogato dal regolamento comunale edilizio allorché questo fissi la distanza non solo tra le costruzioni, ma anche delle costruzioni dal confine, salvo che lo stesso consenta ugualmente le costruzioni in aderenza o in appoggio (Cass. n. 14705 del 2019). Proprio la possibilità di costruire in aderenza consente l'operatività del principio della prevenzione. Poiché il PDF del Comune di prevedeva anche la possibilità di costruire in aderenza, non solo non era preclusa l'operatività della prevenzione, ma il terzo piano del T. , edificato in allineamento con i piani sottostanti, era lecito sotto il profilo delle distanze. Questa Corte ha difatti affermato che la sopraelevazione, in quanto costituisce una nuova fabbrica, resta soggetta alle norme sulle distanze legali (Cass. n. 9726 del 1993; conf. Cass. n. 7183 del 2012). E che, in materia di distanze tra costruzioni, il diritto di prevenzione è applicabile anche in tema di sopraelevazione, nel senso che chi sopraeleva per primo la costruzione esistente può avvalersi delle facoltà riconosciute al preveniente, anche se sussiste il suo dovere di mantenere la scelta fatta per il piano terra (Cass. n. 4948 del 1990; conf. Cass. n. 22895 del 2004). Alla luce di tali principi risulta errata in punto di diritto la motivazione della sentenza impugnata, là dove afferma che non si deve tenere conto del criterio della prevenzione per la costruzione in sopraelevazione"* (Cass.10467/20).

Come più volte ribadito dalla Suprema Corte, in tema di distanze legali, *"l'illiceità di una costruzione realizzata a distanza inferiore di quella prescritta dalle norme regolamentari e la conseguente facoltà del proprietario del fondo confinante di chiedere la riduzione in pristino, secondo la previsione dell'art. 872 c.c., non restano escluse dal fatto che la costruzione medesima sia stata eseguita in conformità di licenza o concessione edilizia poiché tali provvedimenti amministrativi non incidono sui suddetti rapporti, né pregiudicano i diritti soggettivi dei terzi, i quali rimangono tutelabili davanti al*



giudice ordinario, senza che si renda necessaria da parte di detto giudice una deliberazione incidentale della legittimità o meno di quei provvedimenti” (Cass. 30.3.1985, n. 2230; Cass. civ., sez. II, sentenza 5.05.2015, n. 8935).

In materia di violazione delle distanze legali tra proprietà confinanti, “*deve ritenersi ammissibile l'acquisto per usucapione di una servitù avente ad oggetto il mantenimento di una costruzione a distanza inferiore a quella fissata dalle norme del codice civile o da quelle dei regolamenti e degli strumenti urbanistici locali* (Cass. n. 4240 del 2010; Cass. n. 22824 del 2012, la quale ha significativamente respinto un'istanza di rimessione della questione alle Sezioni Unite; Cass. n. 3979 del 2013; Cass. n. 11052 del 2016; Cass. n. 1395 del 2017; Cass. n. 8227 del 2018, in motiv.; più di recente, Cass. n. 25863 del 2021, in motiv.; Cass. n. 12865 del 2022, in motiv.)” (Cass.25843/23).

Ciò premesso in generale, si osserva quanto segue.

L'immobile attoreo confina a nord con l'immobile dei convenuti e confina, al pari di quello dei convenuti, ad est con la via Podgora.

Deve pertanto, preliminarmente escludersi l'operatività, nel caso di specie, della deroga invocata dai convenuti ex art.907 c.c., atteso che non si tratta di fondi frontistanti, anche ad angolo retto, rispetto ai quali sia interposta la pubblica via.

In ordine alla violazione delle distanze legali, all'esito dell'accertamento sui luoghi, è emerso quanto segue.

Il fabbricato dei convenuti, sul lato sud, risulta edificato sul confine per oltre la metà sul confine con un prospetto senza aperture, mentre per la rimanente parte, pari a circa 5,00 m si presenta ad una distanza di circa 1,10 m dal muro di confine (vedi disegno a pag. 5 relazione di CTU).

Il CTU ha poi richiamato la normativa al tempo vigente “*Essendo stata presentata la suddetta istanza in data 06/07/2010, con rilascio della relativa Concessione Edilizia in sanatoria in data 10/12/2012, risulterebbe lecito fare riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione pro-tempore, che erano quelle relative al precedente PRG, che nello specifico all'art. 25 comma 10 al previsto Distacco dai Confini dei fabbricati, prevedevano che fosse presa come riferimento la: “distanza fra la massima proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine” (copia in allegato n. 3)*”. Parte attrice invoca l'applicabilità della successiva normativa regolamentare richiamata anch'essa nella relazione di CTU che prescrive una distanza non inferiore a cinque metri.

Tuttavia, il CTU, espressamente interpellato sul punto, ha altresì chiarito che “*Nel corso del tempo si è proceduto alla demolizione di tale fabbricato originario ed alla realizzazione della struttura*



odiernamente esistente che, se pur sviluppandosi maggiormente in altezza, tenendo conto esclusivamente le mura perimetrali del fabbricato, senza considerare le parti a sbalzo del tetto presenti sia dal lato sud che dal lato est, risulta avere rispettato sia la sagoma in pianta originaria che l'ubicazione dell'originario fabbricato, ad oggi demolito”.

Pertanto, avuto riguardo all'originaria posizione del preesistente fabbricato dei convenuti, sotto il profilo della distanza tra edifici come accertato dal CTU, risulta fondata l'eccezione di usucapione (c.d.prescrizione acquisitiva), tempestivamente sollevata dai convenuti in comparsa, fondante un diritto in capo ai convenuti al mantenimento delle distanze di fatto da tempo immemore acquisite nella posizione attuale, coincidente con quella del preesistente fabbricato risalente a oltre sessant'anni fa come incontestato, ossia un diritto di servitù a mantenere le distanze seppur inferiori a quelle legali, tenuto conto che la distanza attuale corrisponde a quella esistente da tempo da oltre vent'anni (e molto oltre), ponendosi il possesso suddetto in assoluta continuità con quello esercitato per la presenza del preesistente fabbricato collocato alla medesima posizione e distanza di quello attuale e presente da oltre un ventennio sui luoghi.

Pertanto, va accertato il diritto dei convenuti a mantenere il fabbricato nella posizione attuale rispetto al fondo attoreo per intervenuta usucapione di un diritto di servitù al mantenimento delle distanze come descritte dal CTU, seppur inferiori a quelle di legge, atteso che il fabbricato ricostruito risulta collocato alla medesima distanza del fabbricato preesistente ivi presente sui luoghi da oltre un ventennio, ravvisandosi sotto tale profilo la continuità e la durata del possesso incontestato per il tempo utile ad usucapire la relativa servitù.

La suddetta conclusione appare poi corroborata dai principi giurisprudenziali sopra citati in materia di prevenzione, operante anche in relazione alle sopraelevazioni, non ostandovi avuto riguardo all'usucapione del diritto a mantenere le distanze possedute da tempo immemore, il concetto di nuova costruzione per le sopraelevazioni, avuto riguardo al diritto oramai acquisito per decorso del tempo in relazione al mantenimento dell'immobile ad una distanza inferiore a quella legale. Diversamente, dovrebbe concludersi per la compressione del diritto di sopraelevazione in capo al proprietario che, per decorso del tempo, abbia usucapito il diritto a mantenere il proprio immobile nella distanza in cui di fatto di trova da oltre un ventennio.

Il mancato accoglimento della domanda attorea di condanna dei convenuti ad arretrare e demolire l'immobile, rende concreto e attuale l'interesse degli attori ad ottenere una pronuncia di condanna alla rimozione delle nuove vedute realizzate dai convenuti nella sopraelevazione, in violazione delle



prescrizioni legali, come riscontrato dal CTU, che consentono l'affaccio e l'esercizio della veduta sul fondo attoreo, in violazione delle distanze minime prescritte dalla legge.

La diversa *ratio* delle disposizioni in materia di distanze e vedute, ossia rispettivamente da un lato evitare intercapedini (che rimane la medesima ove il fabbricato sia ad un piano o a più piani) e, dall'altro lato, garantire la riservatezza, comporta che l'usucapione del diritto a mantenere il fabbricato ad una certa distanza risalente a tempo immemore, non include altresì il diritto ad aprire nuove vedute (realizzate queste entro il ventennio) sul fondo attoreo in violazione delle distanze minime di legge.

Come emerge dalla compiuta descrizione dei luoghi contenuta nella relazione di CTU, sul prospetto est del fabbricato dei convenuti, vi sono due aperture "A" (vedere disegno a pagina 5 e 6 della relaz. CTU), di circa 80 cm di larghezza e di 210 cm di altezza quella al primo piano, e di 193 cm di altezza quella al piano secondo, che presentano una distanza laterale dallo spigolo del fabbricato lato sud, ovvero dal confine con il fondo attoreo di 43 cm, in violazione dell'art.906 c.c.

Sul prospetto lato sud del fabbricato dei convenuti, vi sono altre due aperture, "B" e "C" (vedi pag. 6 relazione di CTU e foto allegato n. 2), al primo ed al secondo piano, caratterizzate da aperture a doppia anta scorrevoli entrambe delle dimensioni di circa 2,50 m di larghezza e di circa 2,15 m di altezza, realizzate in violazione delle distanze legali. Il CTU ha dato atto che le dette vedute dirette risultano munite di doppi parapetti metallici dei quali, uno a raso facciata (in violazione delle distanze) e l'altro arretrato di 28 cm (dal quale si può esercitare veduta diretta sul fondo del vicino con distanza dal confine è pari a 160 cm).

L'apposizione di un doppio parapetto ad opera dei convenuti, non riscontrata all'epoca della CTU resa nel procedimento possessorio, rappresenta un rimedio postumo posto in essere dai convenuti, senza il quale la veduta risulta senz'altro realizzata in violazione della distanza minima di legge, con conseguente fondatezza delle doglianze attoree e conseguente condanna dei convenuti a ripristinare il rispetto delle distanze legali violate con riguardo sia alle vedute laterali, che dirette.

Parte attrice ha infatti da ultimo lamentato l'inidoneità dei parapetti o comunque denunciato la loro avvenuta rimozione deducendo che essi non impedirebbero l'affaccio come dimostrato dalle foto prodotte che dimostrerebbero l'avvenuta stesa di panni. Tuttavia, deve rilevarsi che la produzione documentale è tardiva e inammissibile anche tenuto conto che le foto prodotte sono prive di data certa.

Una statuizione di condanna, tuttavia, si impone per ambedue le vedute, dirette e laterali, atteso che il rispetto delle distanze minime di legge non può essere rimesso all'iniziativa dei convenuti di porre dei parapetti aggiuntivi, mantenendo i parapetti preesistenti realizzati in violazione delle distanze minime



di legge, permanendo un interesse concreto e attuale degli attori ad una condanna dei convenuti ad eliminare le dette vedute realizzate in violazione delle distanze minime di legge, poichè esse consentono astrattamente l'affaccio sul fondo attoreo.

Pertanto, in assenza di una statuizione di accertamento della violazione delle distanze legali e di condanna dei convenuti alla rimozione delle vedute realizzate in violazione delle distanze minime di legge, come emerge dalla CTU (atteso che in assenza del parapetto interno non è rispettata la distanza minima legale), i convenuti potrebbero agevolmente rimuovere il parapetto interno realizzato e continuare a sfruttare il precedente parapetto ivi mantenuto che consente l'affaccio sul fondo attoreo e determina una veduta in violazione delle distanze minime di legge.

Va conseguentemente disposta la condanna dei convenuti alla eliminazione delle attuali vedute dirette e laterali sul fondo attoreo, come meglio descritte nella relazione di CTU, realizzate in violazione delle distanze minime di legge, in modo tale da non esercitare più l'affaccio, *inspectio e prospectio*, sul fondo attoreo, in violazione delle distanze minime di legge.

Non può infine trovare accoglimento la domanda attorea di risarcimento del danno per assenza di puntuale allegazione e prova gravante sul danneggiato del danno subito, non già ristorabile mediante la pronunciata condanna al risarcimento in forma specifica mediante rimozione delle vedute illegittime. Non può infatti riconoscersi alcuna automaticità nella fattispecie, sulla scorta dei principi giurisprudenziali secondo i quali *“In caso di violazione di distanze legali, l'esistenza del danno può essere provata attraverso le presunzioni, tenendo conto di fattori, utili anche alla valutazione equitativa, e da cui si desuma una riduzione di fruibilità della proprietà, del suo valore e di altri elementi che vanno allegati e provati dall'attore”* (Cass. n.17758/2024) e dovendosi escludere, anche alla luce della risalente situazione di fatto e dello stato dei luoghi, sotto il profilo della distanza tra gli immobili delle parti risalente nel tempo ad oltre un ventennio, nonché tenuto conto dell'assoluta carenza di allegazione della parte attrice, la quale si è limitata a ribadire la ricorrenza di un danno *in re ipsa*, senza mai allegare nulla in ordine al danno in concreto subito.

L'esito della lite con soccombenza reciproca delle parti giustifica la compensazione nella misura della metà delle spese di lite, con condanna dei convenuti in solido al pagamento della restante metà liquidata come in dispositivo secondo i parametri medi di cui al d.m. 10 marzo 2014, n. 55, e succ. modif. per tutte le fasi svolte.

Pone le spese di CTU, liquidate con separato decreto, a carico delle parti in solido.



P.Q.M.

Il Tribunale di Catania, III Sezione Civile, nella persona del Giudice dott.ssa Raffaella Finocchiaro, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa:

accerta l'intervenuta usucapione del diritto dei convenuti al mantenimento delle distanze meglio descritte nella relazione di CTU depositata in data 23.2.2024 e per l'effetto rigetta parzialmente la domanda attorea;

accerta la violazione delle distanze minime di legge in relazione alle vedute laterali e dirette, e, per l'effetto, condanna i convenuti in solido a rimuovere le vedute realizzate come meglio individuate in parte motiva e nella relazione di CTU depositata in data 23.2.2024;

rigetta la domanda attorea di risarcimento del danno;

compensa per metà le spese di lite e condanna i convenuti in solido al pagamento, in favore degli attori, della restante metà delle spese di lite, liquidata in €2.538,50 per compensi, oltre spese vive, spese generali al 15%, i.v.a., c.p.a. come per legge; pone le spese di CTU, liquidate con separato decreto, a carico delle parti in solido.

Così deciso in Catania dalla III Sezione Civile del Tribunale in data 30/05/2025.

Il Giudice

dott.ssa Raffaella Finocchiaro

