

ISSN 1127-8579

Pubblicato dal 21/05/2015

All'indirizzo <http://www.diritto.it/docs/37073-la-violazione-delle-norme-edilizie-in-relazione-alla-configurabilit-del-diritto-al-panorama>

Autore: Bonasia Isabella

La violazione delle norme edilizie in relazione alla configurabilità del diritto al panorama.

La violazione delle norme edilizie in relazione alla configurabilità del diritto al panorama.

Tema particolarmente dibattuto, nonché di grande attualità, attiene alla tutela del proprietario di un immobile in caso di violazione delle norme di edilizia posta in essere dal vicino.

In particolare, ci si chiede se la sopraelevazione di un fabbricato non conforme alle *prescrizioni edili relative all'altezza degli edifici possa costituire* un danno ingiusto e, pertanto, risarcibile, in presenza della compromissione della vista precedentemente goduta.

Il nostro ordinamento non prevede la nozione di diritto al panorama sic et simpliciter considerato, pur tuttavia, da decenni si assiste ad un processo evolutivo giurisprudenziale che, pian piano e mediante il ricorso ai principi generali, sta ponendo i presupposti per la configurabilità della tutela del panorama goduto.

La questione va affrontata partendo dall'esame del contenuto del diritto di proprietà.

Disciplinato dagli articoli 832 e seguenti del Codice Civile, il diritto dominicale attribuisce al suo titolare il diritto di godere e di disporre della res in modo pieno ed esclusivo.

Trattasi, in altri termini, della possibilità di trarre tutte le utilità che il bene è in grado di procurare e del potere di disporre liberamente della cosa.

Ciò detto, e con riferimento ai beni immobili, è possibile ricondurre tra le utilità che il proprietario può validamente trarre dalla res anche la vista, intesa quale panorama.

Tale utilitas, invero, si sostanzia in un vantaggio positivo che accresce il valore dell'immobile, esplicandosi non già quale elemento essenziale del bene, bensì meramente accidentale, siccome dipendente dalle caratteristiche strutturali dell'immobile, quali, ad esempio l'esposizione dello stesso.

Al riguardo, giova specificare che il godimento di detta utilità, così sinanco ed in via generale il godimento del bene attribuito dal diritto di proprietà, non ha valore assoluto, stante l'esistenza di limiti di natura pubblicistica (a

salvaguardia del pubblico interesse) e privatistica (a tutela di altri soggetti titolari di diritti concorrenti) che ne ridimensionano la portata.

L'apposizione di siffatti limiti, invero, risponde alla fondamentale esigenza di contemperare interessi contrastanti, ancorché del tutto meritevoli di tutela.

Orbene, è possibile rinvenire una estrinsecazione di siffatti limiti nelle disposizioni relative alla proprietà edilizia (artt. 869 e ss cod. civ.), giacché, prevedendo una serie di preclusioni in tema di distanze tra le costruzioni, predispongono un sistema di tutela sia dei rapporti di vicinato, sia degli interessi generali.

In particolare, l'art. 872, II co. cod. civ., in tema di violazioni delle norme di edilizia, accorda una duplice tutela in favore di "colui che per effetto della violazione ha subito un danno", prevedendo il risarcimento del danno, nonché la facoltà di chiedere la riduzione in pristino laddove la norma edilizia violata sia contenuta nella Sezione IV del Codice Civile o sia richiamata dalle norme ivi contenute (c.d. norme integrative).

Giova rilevare, pertanto, che l'applicabilità della tutela ex art. 872, II co. cod. civ. dipende dalla natura della disposizione violata.

Ebbene, allorché si tratti di una norma integrativa, ovvero che tenda a disciplinare i rapporti di vicinato, il soggetto danneggiato avrà diritto ad ottenere la tutela specifica, oltre a quella risarcitoria che rimarrà, ex adverso, l'unica forma di ristoro nel caso di violazione di norma edilizia non integrativa, e cioè tesa esclusivamente a salvaguardare interessi generali ed urbanistici.

Ciò premesso, occorre comprendere se la sopraelevazione costruita in violazione delle norme di edilizia rientri nell'ambito di applicabilità dell'art. 872, II co. cod. civ.

All'uopo occorre evidenziare che siffatta sopraelevazione, poiché in violazione delle norme che prescrivono l'altezza degli edifici, costituisce un danno, atteso che limita illegittimamente il diritto di proprietà del vicino al quale viene preclusa la vista.

Contrariamente, e per il cennato principio dei limiti della proprietà, detto pregiudizio non potrebbe qualificarsi come danno ingiusto allorché l'opera lesiva venga legittimamente edificata in conformità alle norme vigenti.

Alla luce di quanto affermato, è possibile affermare che il danno subito dal proprietario di una costruzione limitrofa in virtù di una sopraelevazione

illegittima rientri in toto nella disciplina di cui all'art. 872, II co. cod. civ. giacché si sostanzia in un violazione di norma edilizia, seppure di natura non integrativa.

Appare manifesto, infatti, che la disciplina dell'altezza degli edifici risponda alla extrema ratio di salvaguardia degli interessi urbanistici e non già alla tutela dei rapporti intersoggettivi di vicinato.

Ciò comporta, pertanto, il riconoscimento in capo al soggetto che lamenta la preclusione della vista precedentemente goduta della mera tutela risarcitoria ex art. 2043 cod. civ., con esclusione di quella specifica.

In altre parole, si tratta di ricondurre la lesione del diritto di proprietà, in virtù della compromissione del panorama, nell'alveo del danno risarcibile ai sensi dell'art. 2043 cod. civ., apprestando la c.d. tutela aquiliana della proprietà in favore del soggetto illegittimamente danneggiato.

Ed invero, l'azione risarcitoria ha ad oggetto il danno contra ius provocato da un terzo al proprietario dell'immobile che si sostanzia quale asservimento di fatto dell'opera illegittima sulla res a seguito della limitazione del relativo godimento.

Pare opportuno precisare che in detta ipotesi sul proprietario danneggiato incombe un onere probatorio specifico ai fini del riconoscimento della tutela aquiliana.

Detto onere è assolto mediante la prova compiuta del pregiudizio subito in ordine alla condotta illegittima e al conseguente danno derivatogli in termini di minore amenità, tranquillità e comodità.

Più compiutamente, il soggetto danneggiato dovrà dar prova del danno subito in base al rapporto sussistente tra il pregio apportato all'immobile di sua proprietà dal valore aggiunto dal panorama ex ante goduto ed il deprezzamento economico che l'abitazione ha patito in forza dell'esclusione della vista.

Ragioni di completezza espositiva impongono una ulteriore specificazione.

Le suesposte deduzioni, infatti, si fondano sulla sussistenza sostanziale tra la tutela aquiliana della proprietà e l'azione reale, atteso che mentre l'azione risarcitoria si pone quale rimedio avverso il danno contra ius, e pertanto, richiede la prova di un atto doloso o colposo del danno, l'azione reale, al contrario, si sostanzia quale forma di tutela della proprietà o di altro diritto reale di godimento presupponendo un fatto antigiuridico in re ipsa.

Da ciò ne discende che siffatta azione richiede esclusivamente la prova della titolarità del diritto e della sua lesione.

Peculiare aspetto legato alla esperibilità dell'azione risarcitoria, in aggiunta, attiene al regime della prescrizione quinquennale di cui all'art. 2947 cod. civ.

Giova premettere, invero, che l'esecuzione di un'opera in violazione delle norme di edilizia pone in essere un illecito permanente siccome si esplica in un'attività perdurante nel tempo e comportante la compromissione ininterrotta del diritto altrui.

Tale peculiare effetto riverbera importanti conseguenze sul regime prescizionale, atteso che il termine da cui far decorrere la prescrizione si reitera de diem in diem, e ciò in quanto l'esecuzione di un'opera abusiva, causativa del danno, si realizza non solo con la mera costruzione, bensì anche con la permanenza dell'illecito che grava ininterrottamente l'altrui diritto di proprietà.

Orbene, in forza del carattere permanente dell'illecito descritto, la prescrizione del diritto al risarcimento del danno non decorre dalla data della costruzione abusiva, ma da quella di cessazione della permanenza, ovvero dalla sua demolizione, o dal momento in cui viene resa legittima mediante rinuncia dell'amministrazione alla demolizione sulla scorta di una sanzione pecuniaria, o dalla avvenuta usucapione del diritto reale di mantenere la costruzione nelle condizioni in cui si trova.

Alla stregua delle suesposte enunciazioni, è possibile concludere che, pur in assenza della codificazione del diritto al panorama, questo è riconosciuto (rectius tutelato), atteso che la giurisprudenza maggioritaria è concorde nel ritenere che “il panorama costituisce un valore aggiunto ad un immobile, che ne incrementa la quotazione di mercato e che corrisponde ad un interesse meritevole di tutela secondo l'ordinamento giuridico, la sua lesione, derivante dalla sopraelevazione o costruzione illegittima di un fabbricato vicino, determina un danno ingiusto da risarcire” (Consiglio di Stato sentenza n. 362/2015).

Pur tuttavia, la riconoscibilità di tale valore positivo non avviene in modo automatico, come accade, invece, per il danno derivante dalla esclusione o dalla limitazione della servitù di veduta o dalla violazione delle distanze legali tra gli edifici.

Da ciò è possibile trarre la sua natura “ad intermittenza”, atteso che il panorama non è un elemento necessario e connaturale alle unità abitative, ma un elemento accidentale, derivante dalla natura delle cose e, precisamente, dalla posizione, dall’esposizione e dall’altezza del piano o della porzione di piano e dalla amenità dei luoghi in cui l’edificio è costruito (Cass. Civ. sent. n. 3679/1996).