



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LORENZO ORILIA - Presidente -

MAURO MOCCI - Consigliere -

VINCENZO PICARO - Consigliere -

STEFANO OLIVA - Consigliere Rel.-

REMO CAPONI - Consigliere -

DISTANZE

Ud. 11/06/2026 - PU

R.G.N. 1151/2023

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 1151-2023 proposto da:

██████████ in proprio e quale legale rappresentante pro
tempore di ██████████ S.R.L., elettivamente domiciliati in
██████████ presso l'avv. ██████████,
rappresentati e difesi dall'avv. ██████████ ██████████

- ricorrenti -

contro



██████████ ██████████ elettivamente domiciliata in ROMA, ██████████
██████████ presso l'avv. ██████████ già rappresentata e
difesa dall'avv. ██████████ (classe 1945)

- controricorrente -

nonché contro

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ e ██████████
██████████ ██████████

- intimati -

avverso la sentenza n. 4267/2022 della CORTE DI APPELLO di
NAPOLI, depositata in data 06/07/2022;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal
Consigliere Oliva;

udito il Procuratore Generale, nella persona del Sostituto dott.
FULVIO TRONCONE;

FATTI DI CAUSA

██████████ ██████████ e ██████████ evocavano in giudizio ██████████
██████████ e ██████████ ██████████ S.r.l. innanzi il Tribunale di Torre
Annunziata, sezione distaccata di Sorrento, lamentando la violazione
delle distanze legali da parte dei convenuti, in occasione dei lavori di
demolizione e rifacimento di preesistenti manufatti, con modifica della
sagoma e dei volumi, nonché la condanna dei predetti ad arretrare la
loro nuova fabbrica sino al rispetto della distanza di 10 metri prevista
tra pareti finestrate. In subordine, nel caso di rigetto della domanda
principale chiedevano accertarsi la violazione delle norme antisismiche
e la condanna dei convenuti alla messa in sicurezza dell'edificio ed al
risarcimento del danno. A sostegno di tale domanda gli attori
esponevano che i convenuti avevano demolito e ricostruito due
preesistenti manufatti, tra loro separati, già di proprietà del ██████████
██████████ realizzando in loro luogo due nuove unità edilizie, aventi



altezza, volume e superfici maggiori degli originari manufatti e ubicazione spostata rispetto a questi ultimi.

Si costituivano in giudizio i convenuti, resistendo alla domanda ed invocando, in via riconvenzionale, la condanna degli attori al risarcimento del danno derivante dalla sospensione dei lavori per oltre un anno. Chiedevano ed ottenevano l'autorizzazione a chiamare in causa, in manleva, l'impresa esecutrice delle opere, la quale a sua volta si costituiva resistendo sia alla domanda principale che a quella spiegata in manleva, eccependo l'intervenuta prescrizione quinquennale del diritto al risarcimento del danno.

Veniva espletato in corso di causa accertamento tecnico preventivo, in esito al quale il C.T.U. concludeva escludendo la sussistenza di un nesso causale tra i danni dell'edificio degli attori ed i lavori eseguiti dai convenuti.

Veniva poi espletata C.T.U. all'esito della quale veniva riscontrata la parziale frontistanza tra i due edifici, degli attori e dei convenuti, la mancata corrispondenza delle nuove fabbriche alle preesistenze, nonché il mancato rispetto della distanza di 10 metri prevista dall'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968.

A seguito del decesso di [REDACTED] [REDACTED] la causa veniva riassunta nei confronti dei suoi eredi e decisa con sentenza n. 2979/2014, con la quale i convenuti venivano condannati ad arretrare la parete finestrata del loro immobile sino a 10 metri da quella frontistante degli attori ed al risarcimento del danno.

Avverso detta decisione interponevano appello principale [REDACTED] [REDACTED] in proprio e quale amministratore unico di [REDACTED] S.r.l., mentre spiegavano appello incidentale [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] chiedendo un maggiore arretramento della fabbrica



degli originari convenuti ed il risarcimento di un danno superiore a quello riconosciuto dal Tribunale.

Con la sentenza impugnata, n. 4267/2022, la Corte di Appello di Napoli accoglieva il gravame soltanto in relazione alla posizione di [REDACTED] che dichiarava carente di legittimazione passiva, rigettando invece, nel resto, le due impugnazioni, principale e incidentale, e confermando quindi la decisione impugnata in relazione al rapporto processuale tra le altre parti del giudizio.

La Corte distrettuale riteneva, in particolare, che il fatto che gli appellanti avessero edificato la loro fabbrica giusta concessione edilizia rilasciata dal Comune fosse irrilevante ai fini del giudizio, in quanto quest'ultimo verte su rapporti di vicinato. Riteneva altresì dimostrato, sulla base degli accertamenti condotti dal C.T.U., che la nuova fabbrica, composta da due corpi separati (di cui uno più grande, definito come "corpo N" ed uno più piccolo, individuato come "corpo L") avesse una sagoma difforme dalla preesistenza e quindi costituisse nuova costruzione. Affermava che, di conseguenza, la nuova entità edilizia dovesse rispettare le prescrizioni in tema di distanze, tra cui l'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, oggetto di automatica inserzione nel regolamento locale, in quanto disposizione di natura inderogabile. Ancora, la Corte territoriale affermava che le aperture praticate nella parete del corpo L, parzialmente frontistante l'edificio degli appellati, consentivano una comoda *inspectio* e *prospectio* e dunque costituivano vedute e dunque, ravvisata la frontistanza tra gli edifici, almeno per un segmento, confermava la statuizione di condanna degli appellanti ad arretrare la loro fabbrica sino al rispetto della distanza di cui al sopra richiamato D.M. n. 1444 del 1968, escludendo la configurabilità dell'aderenza tra i due edifici, non perfettamente combacianti. Infine, la Corte di Appello escludeva che la realizzazione del corpo L fosse



consentita in deroga alle norme di cui al D.M. n. 1444 del 1968, in quanto detta fabbrica non costituiva parte del corpo N, al quale non era legata neppure da un vincolo di natura pertinenziale. La Corte di Appello, invece, rigettava l'appello incidentale, evidenziando che esso aveva ad oggetto il rispetto delle distanze dal corpo N, in relazione al quale tuttavia il C.T.U. aveva ritenuto operante la deroga di cui all'art. 9, ultimo comma, del D.M. n. 1444 del 1968, e che gli appellanti incidentali non avevano mosso alcuna osservazione al riguardo.

Propongono ricorso per la cassazione di detta decisione [redacted] e [redacted] S.r.l., affidandosi a tre motivi.

Resiste con controricorso la [redacted]

Le altre parti intime, [redacted] [redacted] [redacted] (titolare dell'omonima impresa edile), [redacted] e [redacted] non hanno svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

In prossimità dell'udienza pubblica del 16.4.2026, originariamente fissata per la discussione del ricorso, il P.G. ha depositato requisitoria scritta concludendo per l'accoglimento del ricorso, e la parte ricorrente ha depositato memoria.

Sono comparsi in quella udienza pubblica il P.G., nella persona del Sostituto dott. Fulvio Troncone, il quale ha concluso riportandosi alla propria requisitoria scritta, e l'avv. [redacted] [redacted] per parte ricorrente, il quale ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

Con ordinanza interlocutoria n. 9943/2026 il Collegio, rilevato che dalle verifiche eseguite l'unico difensore della parte controricorrente, avv. [redacted] (classe 1945), risultava cancellato dall'albo degli avvocati, ha rinviato il ricorso all'udienza fissa dell'11.6.2026 per consentire alla parte controricorrente, priva di difensore, di nominare un nuovo procuratore.



In prossimità dell'udienza pubblica odierna la parte controricorrente, ha nominato un nuovo difensore e ha depositato memoria.

La parte ricorrente, invece, ha depositato istanza di differimento della udienza allegando un impedimento legato a motivi di salute.

E' comparso in udienza pubblica il P.G., nella persona del Sostituto dott. Fulvio Troncone, il quale ha concluso riportandosi alla propria requisitoria scritta.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1 In via preliminare, deve essere respinta l'istanza di differimento dell'udienza depositata dal difensore della parte ricorrente. Quest'ultimo, infatti, pur avendo documentato un impedimento personale legato a motivi di salute, non ha però documentato e, per la verità, neppure dichiarato di essere impossibilitato a farsi sostituire in udienza. Al riguardo, questa Corte ha ripetutamente affermato il principio, che merita di essere ribadito, secondo cui *"L'istanza di rinvio dell'udienza di discussione per grave impedimento del difensore, ai sensi dell'art. 115 disp. att. c.p.c., allorché non faccia riferimento all'impossibilità di sostituzione mediante delega conferita ad un collega (facoltà ora confermata dall'art. 9, comma 2, della l. n. 247 del 2012 e tale da rendere riconducibile all'esercizio professionale del sostituto l'attività processuale svolta dal sostituto), si risolve nella prospettazione di un problema attinente all'organizzazione professionale del difensore, che non rileva ai fini del richiesto differimento"* (Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 10546 del 03/05/2018, Rv. 648768; conf. Cass. Sez. 3, Sentenza n. 11121 del 10/06/2020, Rv. 658141; Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 22094 del 17/10/2014, Rv. 632913; Cass. Sez. U, Ordinanza n. 4773 del 26/03/2012, Rv. 621382).



Sempre preliminarmente, va rilevato che il giudizio è stato instaurato nel 2006, onde ad esso si applica la disciplina anteriore alla novella di cui alla legge n. 69 del 2009. Di conseguenza, la costituzione del nuovo difensore della parte controricorrente è inammissibile in quanto ad essa non è stata allegata procura speciale rilasciata in forma notarile, bensì semplice procura autenticata dal difensore. Sul punto, va ribadito che *"L'art. 83, comma 3, c.p.c., nel testo risultante dalle modifiche introdotte dalla l. n. 69 del 2009, secondo il quale la procura speciale può essere apposta a margine o in calce anche di atti diversi dal ricorso o dal controricorso, si applica esclusivamente ai giudizi instaurati in primo grado dopo l'entrata in vigore dell'art. 45 della predetta legge (ossia il 4 luglio 2009), mentre per i procedimenti instaurati anteriormente a tale data, se la procura non viene rilasciata in calce o a margine del ricorso o del controricorso, si deve provvedere al suo conferimento mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata ex art. 83, comma 2, c.p.c."* (Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 12434 del 19/04/2022, Rv. 664786). Da quanto precede deriva l'inammissibilità anche della memoria prodotta per l'odierna udienza.

Passando all'esame dei motivi del ricorso, con il primo di essi la parte ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione delle norme regolamentari contenute nel Piano di Recupero vigente nel territorio del Comune di [REDACTED] la violazione o falsa applicazione e-o interpretazione dell'art. 9, commi 1, 2 e 3 del D.M. 1444 del 1968, della legge 6 agosto 1967 n. 765, art. 17, degli articoli 872-873 in relazione all'articolo 360 numeri 3 e 5 cpc; la violazione o falsa applicazione degli articoli 11 e 15 delle disposizioni generali al codice civile; l'erronea valutazione e travisamento in fatto e in diritto delle caratteristiche edilizie/ urbanistiche dell'intervento de quo; l'erronea applicazione del criterio della successione di norme nel tempo e la mancata



considerazione della prevalenza delle norme sopravvenute meno restrittive di quelle applicate dal giudice di merito; la violazione e falsa applicazione degli art. 3 lett. d) e 2 bis del DPR n. 380 del 2001 e successive modifiche ed integrazioni.

Con questo articolato motivo, la parte ricorrente censura la Corte d'Appello per aver ritenuto che parte del fabbricato di nuova costruzione non rientrasse nell'ambito del piano di recupero vigente nel territorio del Comune di [REDACTED] [REDACTED]. Secondo la tesi di parte ricorrente, infatti, detto piano avrebbe effetto per l'intero territorio comunale e consentirebbe l'accorpamento di volumi preesistenti, con il solo limite del rispetto dell'altezza di 7 metri. Di conseguenza, il lieve distacco della fabbrica dei ricorrenti dall'edificio [REDACTED] [REDACTED] non escluderebbe la legittimità dell'opera, anche perché con esso sarebbero state rispettate le distanze minime tra edifici previste dal codice civile.

Con un secondo profilo di doglianza, i ricorrenti lamentano che l'arretramento del loro edificio creerebbe una intercapedine dannosa, e dunque colliderebbe con la *ratio* del D.M. n. 1444 del 1968. La ricostruzione di una precedente fabbrica, del resto, non implicherebbe il necessario rispetto della preesistenza, nel senso che il nuovo organismo non deve essere la fotocopia esatta di quello precedente, ma può presentare lievi differenze, oggetto peraltro, nel caso specifico, di autorizzazione da parte dell'ente locale, che ebbe a rilasciare al [REDACTED] l'autorizzazione n. 178/2001 e successivo nulla osta della Soprintendenza dei [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] prot. [REDACTED] del 10.5.2004.

Inoltre, con un terzo profilo di censura i ricorrenti sostengono che nel caso di specie non sarebbe operante la disposizione di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, in quanto essa presupporrebbe la previsione, nello strumento locale, di una distanza tra fabbricati, che



nella specie il piano regolatore del Comune di [REDACTED] adottato con delibera commissariale del 1982, non prevedeva affatto. In assenza di norma regolamentare disciplinante le distanze tra fabbricati, le disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. n.- 1444 del 1968, non applicabili direttamente nei rapporti tra i privati, non potevano essere ritenute operanti.

Ancora, con un quarto profilo i ricorrenti lamentano che, in ogni caso, opererebbe nel caso di specie la deroga prevista dall'ultimo comma dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, in presenza di un piano di recupero avente natura di strumento attuativo del piano regolatore generale, valido per l'intero territorio comunale di [REDACTED]

Infine, con un quinto profilo di doglianza i ricorrenti evidenziano che la ricostruzione sarebbe avvenuta assicurando la coincidenza dell'aree di sedime e della volumetria del vecchio manufatto con quelle del nuovo organismo edilizio, onde allo stesso si applicherebbe la norma di cui all'art. 10 del D.L. n. 76 del 16.6.2020, che riscrivendo l'art. 2 bis, comma 1 ter, del D.P.R. n. 380 del 2001 ha previsto che la ricostruzione di un precedente manufatto può essere legittimamente eseguita mediante mantenimento delle distanze legittimamente preesistenti. Di conseguenza, il necessario rispetto delle originarie volumetria e sagoma non sarebbe più richiesto, essendo sufficiente il solo mantenimento delle distanze preesistenti.

La censura è parzialmente fondata.

La Corte di Appello ha innanzitutto richiamato la disposizione di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, ribadendo che essa, in quanto attuativa dell'art. 41 *quinquies*, commi 8 e 9, della legge n. 1150 del 1941, prevale sulle disposizioni regolamentari locali meno restrittive (cfr. pag. 20 della sentenza impugnata). La statuizione è coerente con l'insegnamento di questa Corte, secondo cui "*In tema di distanze tra*



fabbricati, nel regolamento locale che non preveda distanza alcuna o che preveda distanze inferiori a quelle minime prescritte per zone territoriali omogenee dall'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968 questa inderogabile disciplina si inserisce automaticamente, con immediata operatività nei rapporti tra privati, in virtù della natura integrativa del regolamento rispetto all'art. 873 c.c.” (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 15458 del 26/07/2016, Rv. 640709; conf. Cass. Sez. U, Sentenza n. 14953 del 07/07/2011, Rv. 617949; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 29732 del 12/12/2017, Rv. 647062; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 12562 del 10/05/2023, Rv. 667781; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 21991 del 30/07/2025, Rv. 676015). Poiché nella specie il regolamento locale del Comune di [REDACTED] non prevede –come lo stesso ricorrente riconosce– alcuna distanza tra fabbricati, le norme imperative di cui al D.M. n. 1444 del 1968 sono applicabili, in quanto oggetto di automatica inserzione, appunto *ope legis*, nel regolamento locale privo di disciplina in tema di distanze tra edifici nei centri urbani.

Ciò comporta il rigetto del terzo profilo dell'articolato motivo in esame, con conseguente applicabilità, al caso di specie, della normativa di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968.

Gli altri profili, invece, sono fondati nei termini che seguono.

La Corte di Appello ha fatto proprie le risultanze della C.T.U., evidenziando che –sulla base degli accertamenti condotti dall'ausiliario– la nuova fabbrica degli odierni ricorrenti è adiacente a quella di proprietà [REDACTED] ed è composta da due autonomi corpi di fabbrica (rispettivamente indicati con le lettere N e L) che ricadrebbero su particelle non completamente comprese nel piano di recupero che autorizzerebbe la deroga prevista dall'ultimo comma dell'art. 9 suindicato. Di conseguenza, la Corte distrettuale, ritenendo che l'edificazione oggetto di causa costituisse nuova costruzione, in quanto



implicante aumento della preesistente sagoma, ha ordinato l'arretramento della parte di essa posta in posizione parzialmente frontistante la parete del fabbricato di proprietà [REDACTED]

La statuizione non considera che, alla luce della modifica dell'art. 2, comma 1 *ter*, del D.P.R. n. 380 del 2001, introdotta dal D.L. n. 76 del 2020, la coincidenza dell'area di sedime del vecchio e del nuovo organismo edilizio costituisce circostanza sufficiente a rendere legittima la sopraelevazione oggetto di causa, ove il nuovo organismo edilizio sia rispettoso delle distanze preesistenti.

Inoltre, in epoca successiva al deposito della sentenza impugnata è intervenuta la legge 24 luglio 2024, n. 105, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, recante disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica. L'art. 1, primo comma, di tale normativa sopravvenuta prevede testualmente che: *"1. Al testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sono apportate le seguenti modificazioni:*

(0a) all'articolo 2-bis è aggiunto, in fine, il seguente comma:

"1-quater. Al fine di incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa limitando il consumo di nuovo suolo, gli interventi di recupero dei sottotetti sono comunque consentiti, nei limiti e secondo le procedure previsti dalla legge regionale, anche quando l'intervento di recupero non consenta il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, a condizione che siano rispettati i limiti di distanza vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio, che non siano apportate modifiche, nella forma e nella superficie, all'area del sottotetto, come delimitata dalle pareti perimetrali, e che sia rispettata l'altezza massima dell'edificio assentita dal titolo che ne ha previsto la



costruzione. Resta fermo quanto previsto dalle leggi regionali più favorevoli".

Si pone, dunque, il problema del coordinamento con detta normativa sopravvenuta, di maggior favore per gli odierni ricorrenti, dell'affermazione della Corte di Appello, che ha ritenuto che la sopraelevazione realizzata dagli odierni ricorrenti integrasse una nuova costruzione e fosse, di conseguenza, assoggettata al rispetto delle norme sulle distanze e segnatamente del D.M. n. 1444 del 1968.

Alla luce della legislazione nazionale più favorevole *medio tempore* intervenuta, occorre procedere alla verifica della configurabilità, o meno, dell'intervento in contestazione *sub specie* di nuova costruzione e della sua assoggettabilità, o meno, alle norme in tema di distanze.

In definitiva, quindi, il primo motivo va accolto nella parte di cui anzidetto.

2. Con il secondo motivo, la parte ricorrente si duole della violazione e falsa applicazione della nozione di "*parete finestrata*" di cui all'art. 9 co 1 del D.M. n. 1444/68 in relazione agli articoli 900 e ss Cod. civ. e agli artt. 360 n. ri 3 e 5 c. p. c. – omessa e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della vicenda. Con tale doglianza, i ricorrenti lamentano che la Corte di Appello abbia erroneamente ritenuto applicabile la disposizione di cui all'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968, configurando la parete del loro edificio come "*finestrata*" ancorché la stessa presenti soltanto aperture qualificabili come luci.

La censura è fondata.

La Corte di Appello ha richiamato la C.T.U., secondo cui l'edificio dei ricorrenti presentava, nella parete antistante quella del fabbricato [REDACTED] una apertura al piano primo, per l'accesso al terrazzo, e due aperture al piano secondo; ha ritenuto che la prima apertura costituisca "... piuttosto che una veduta, un passaggio ..." richiamando il principio



secondo cui per aversi veduta non occorre la dotazione materiale dell'affaccio, ma la mera possibilità di avere, grazie alla sua esistenza, una visuale agevole sul fondo vicino, e che le due aperture al piano superiore costituiscano vedute, in quanto idonee alla *inspectio* e *prospectio* (cfr. pag. 25 della sentenza impugnata).

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, che merita di essere qui ribadita, *"Posto che 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" ... non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette lucifere"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26383 del 20/12/2016 (Rv. 642167; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6604 del 30/04/2012 (Rv. 622397; Cass. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1764 del 20/01/2022, non massimata, pag. 24; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 359 del 05/01/2024, non massimata, pag. 6; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20360 del 21/07/2025, non massimata, pag. 12).

La Corte distrettuale ha dato per scontato che le aperture presenti nella parete dell'edificio dei ricorrenti costituissero vedute, senza tuttavia compiere alcuna verifica, in concreto, sulle loro caratteristiche e dunque sulla loro idoneità a consentire la comoda *inspectio* e *prospectio* sul fondo vicino. Il giudice di merito avrebbe invece dovuto accertare sia le dimensioni delle aperture (larghezza e altezza), sia –e soprattutto– l'altezza dei rispettivi davanzali (trattandosi di finestre) proprio per verificare se l'affaccio era comodo per una persona di normale statura. Va osservato, al riguardo, che il ricorso indica, in modo assolutamente autosufficiente (cfr. pagg. 54 e ss.) che alcune aperture presentano una altezza da terra minima, mentre altre una altezza eccessiva; tali, sia la prima che la seconda, a rendere



quantomeno difficile l'affaccio. La Corte distrettuale, anziché verificare –come avrebbe dovuto– l'incidenza di tali elementi di fatto, e delle altre caratteristiche delle aperture di cui si discute, sulla possibilità di *inspicere* e *prospicere*, ha, invece dato per scontato che "*le due aperture, al secondo piano, per dimensione, dotazione e prospettiva, sono certamente idonee alla prospectio e alla inspectio*" con una motivazione meramente apparente, che –proprio per il mancato fondamentale accertamento in concreto di cui si è detto– non consente di percepire il fondamento concreto di una tale affermazione.

Quanto invece all'altra apertura al primo piano, che funge da passaggio per accedere al terrazzo, questa Corte ha affermato che la "*porta-finestra*" che consenta la *inspectio*, ma non la *prospectio*, ossia lo sguardo frontale sul fondo del vicino, ma non lo sguardo obliquo e laterale, non integra veduta, sebbene permetta occasionalmente e fugacemente, nel momento dell'uscita, la visione globale e mobile del fondo alieno (Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 17950 del 13/08/2014, Rv. 631783; conf. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 14091 del 23/05/2019, non massimata, pag. 9). Affinché sussista una veduta, a norma dell'art. 900 c.c., è infatti necessario, oltre al requisito della *inspectio*, anche quello della *prospectio* nel fondo del vicino, dovendo detta apertura non solo consentire di vedere e guardare frontalmente, ma anche di affacciarsi, vale a dire di guardare non solo di fronte, ma anche obliquamente e lateralmente, così assoggettando il fondo alieno ad una visione mobile e globale (cfr. tra le tante, Cass. Sez. U, Sentenza n. 10615 del 28/11/1996, Rv. 500874; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1904 del 23/02/1998, Rv. 512905 Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 346 del 10/01/2017, Rv. 642316; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 25864 del 23/09/2021, Rv. 662259; Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 34824 del 17/11/2021, Rv. 662867).



E' vero che anche le porte, i ballatoi e le scale, fondamentalmente destinati all'accesso, e soltanto occasionalmente od eccezionalmente all'affaccio *"possono configurare vedute quando –indipendentemente dalla funzione primaria del manufatto– risulti obiettivamente possibile, in via normale, per le particolari situazioni o caratteristiche di fatto, anche l'esercizio della prospectio ed inspectio su o verso il fondo del vicino"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 499 del 13/01/2006, Rv. 585768; conf. Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 20273 del 22/08/2017, non massimata, pag. 3; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1451 del 16/03/1981, Rv. 412104). Infatti *"La normale destinazione di una porta é quella di consentire l'accesso, tuttavia nulla esclude che la stessa, come nel caso di una portafinestra, possa dar luogo a veduta quando, per chiari ed univoci segni e per la speciale situazione di fatto, risulti normalmente destinata anche all'esercizio di una veduta"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1138 del 20/04/1971, Rv. 351241; cfr. anche Cass. Sez. 2, Sentenza n. 763 del 06/03/1976, Rv. 379422, relativa ai ballatoi e scale esterne di ingresso alle singole abitazioni; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3003 del 02/08/1976, Rv. 381779, che ha configurato come veduta *"... un'apertura nel muro di un edificio, che possa essere utilizzata per affacciarsi o guardare sul fondo del vicino quando lo si voglia, ossia 'normalmente', anche se essa venga prevalentemente adoperata per altri usi"*; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3502 del 04/08/1977, Rv. 387081, relativa ad un pianerottolo dal quale sia possibile esercitare la veduta; nonché Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4526 del 05/05/1998, Rv. 515107; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 499 del 13/01/2006, Rv. 585768).

In definitiva, quindi, va ribadito che *"... per veduta-prospetto deve intendersi l'apertura destinata per sua normale e prevalente funzione a guardare e ad affacciarsi verso il fondo del vicino, cioè le finestre, i balconi, le terrazze e simili ..."* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2 del



03/01/1992, Rv. 475206; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 9047 del 05/06/2012, Rv. 622659). Ai fini di poter invece configurare una veduta al di fuori delle aperture normalmente destinate a tale scopo, è necessario condurre una verifica in concreto, al fine di verificare l'effettiva idoneità a consentire l'affaccio sul fondo vicino (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 25188 del 15/10/2008, Rv. 605463) e, più in particolare, se l'apertura, per ubicazione, consistenza e caratteristiche, sia oggettivamente idonea all'*inspicere* ed al *prospicere in alienum* (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13217 del 28/05/2013, Rv. 626281).

Nel caso in esame un tale accertamento sulle particolari situazioni o caratteristiche di fatto delle aperture di cui si discute è completamente mancato. Di più: dalle parole usate dalla Corte distrettuale sembra addirittura che il giudice di merito ne abbia escluso l'idoneità in concreto alla *inspectio* e *prospectio*, posto che, con una affermazione dubbia e perplessa (lo dimostra l'uso del condizionale) il giudice di seconde cure dà atto che la porta-finestra "*piuttosto che una veduta, potrebbe effettivamente costituire un passaggio*". Simile argomentazione, giuridicamente errata e fondata su motivazione perplessa, non è idonea a costituire il fondamento logico-giuridico dell'ordine di arretramento e demolizione contenuto nella decisione impugnata.

Si rende necessario nuovo esame per sopperire a tali lacune.

3. Con il terzo motivo, la parte ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 9 D.M. n 1444/1968, in relazione al concetto di costruzione in aderenza ed all'esclusione della "*parete antistante*" – preesistenza del setto murario posto in aderenza idoneo ad escludere l'applicazione delle norme sulle distanze legali. Con tale censura, i ricorrenti contestano la sussistenza del requisito della frontistanza tra le due pareti degli edifici, rispettivamente di loro proprietà e di



proprietà [REDACTED] affermando che il rilievo della Corte distrettuale sarebbe limitato ad un semplice sporto, costituente setto murario, sviluppato per mt. 4,35 in altezza dal primo piano, per mt. 3,80 in pianta e per uno spessore di 55 cm. Tale struttura, destinata solo ad una funzione di sostegno, non avrebbe potuto essere considerato ai fini della frontistanza tra le due fabbriche.

La censura è infondata.

Come correttamente ritenuto dalla Corte di Appello, *"Ai fini dell'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968, due fabbricati, per essere antistanti, non devono necessariamente essere paralleli, ma possono anche fronteggiarsi con andamento obliquo, purché tra le facciate dei due edifici sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24471 del 01/10/2019, Rv. 655256; conf. Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 24076 del 03/10/2018, Rv. 650635; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 5741 del 03/03/2008, Rv. 602212). La frontistanza, dunque, è esclusa quando gli edifici sono posti tra loro ad angolo retto, ovvero quando sono gli spigoli opposti a potersi toccare se prolungati idealmente uno verso l'altro, ma non anche nel caso in cui –come nella fattispecie– le due pareti si fronteggino, sia pure per un solo tratto. Ne consegue il rigetto della doglianza, essendo del tutto irrilevante la funzione alla quale assolve il tratto della fabbrica riscontrato come frontistante all'opposta parete di un altro edificio, poiché la ratio dell'art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968 non è quello di distinguere, e disciplinare diversamente, le singole tipologie di edificio o fabbrica, ma quello di evitare, in termini generali, la formazione di intercapedini ritenute dannose.

In definitiva, vanno accolti i primi due motivi e rigettato il terzo.



La sentenza impugnata va di conseguenza cassata, in relazione alle censure accolte, e la causa rinviata alla Corte di Appello di Napoli, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.

la Corte accoglie il primo e secondo motivo del ricorso, rigetta il terzo, cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Napoli, in differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 11 giugno 2026.

IL PRESIDENTE
Lorenzo Orilia

IL CONSIGLIERE ESTENSORE
Stefano Oliva

