

DIRITTOdi **LUIGI ALOISIO****Quali distanze tra costruzioni se si costruisce su suolo pubblico**

A tali fattispecie, in confine con i fondi dei proprietari frontisti, non è applicabile l'art. 873 C.C., che regola la distanza da osservare tra costruzioni su fondi finitimi.

Caso : il giudizio trae origine dal ricorso, presentato avverso la sentenza della Corte d'appello, che aveva rigettato il gravame e confermato la decisione del Tribunale di rigetto della domanda di demolizione e arretramento del chiosco per la vendita di bevande e alimenti, in quanto **nuova costruzione** realizzata **senza il rispetto della distanza inderogabile di 10 metri** ai sensi dell' **art. 9, c. 1, p. 2 D.M. 1444/1968** . La controversia è giunta sino al terzo grado di legittimità e si è conclusa con la sentenza della Cassazione civile, sez. II, 19.03.2021, n. 7857. E' stato ritenuto che, come eccepito dal Comune controricorrente sin dal primo atto di costituzione e poi riproposto in appello, il chiosco in oggetto era **ubicato sul suolo pubblico comunale** e, pertanto, rispetto ad esso **non trovava applicazione la previsione sulle distanze** di cui all'art. 9, c. 1, p. 2 D.M. 1444/1968, decreto emanato su delega dell'art.41- *quinquies* L. 1150/1942 (c.d. legge urbanistica) che ha efficacia di legge dello Stato.

Infatti, l' **art. 879, c. 2 C.C.** dispone che alle costruzioni che si fanno in confine con le piazze e le vie pubbliche, non si applicano le norme relative alle distanze, ma devono osservarsi le leggi e i regolamenti che le riguardano. Costituisce, altresì, principio ormai consolidato che le norme sulle distanze legali disciplinano i **rapporti tra fondi privati contigui** e non trovano applicazione quando si tratti di opera costruita su **area di proprietà demaniale** , atteso che, in tal caso, l'eventuale pregiudizio dei diritti dei proprietari dei fondi contigui deve essere valutato in relazione all'uso normale spettante ai medesimi sul bene pubblico.

A tale conclusione sono pervenute le Sezioni Unite della Cassazione, quando hanno affermato che **l'art. 873 C.C.**, che regola la distanza da osservare tra costruzioni su fondi finitimi, **non è applicabile alle costruzioni erette su suolo pubblico** (nella specie, chiosco per carburanti), in confine con i fondi dei proprietari frontisti, ai quali spetta soltanto l'uso normale delle piazze e delle strade e l'eventuale limitazione di tale uso non lede un diritto soggettivo del frontista, ma può ledere soltanto l'interesse occasionalmente protetto alla conservazione dei vantaggi derivanti da detto uso normale, come la visuale, l'accesso, ecc.

In applicazione di tale principio, più recentemente, è stato ritenuto legittimo un piano comunale di localizzazione che, relativamente alle rivendite di giornali (edicola) poste sulla via pubblica, deroghi, in riduzione, alle prescrizioni dell'art. 9 D.M. 1444/1968, giacché le costruzioni erette su suolo pubblico a confine con i fondi dei proprietari frontisti, sono **soggette solo alle disposizioni delle leggi e dei regolamenti che specificamente le riguardano** , ex art. 879, c. 2 C.C., non trovando applicazione la disciplina di cui all'art. 873 C.C., né dell'art. 9 D.M. 1444/1968. Nel caso in esame, era pacifico che il chiosco era collocato sul marciapiede della piazza e cioè su area appartenente al demanio comunale, e quindi è stata affermata l'inapplicabilità della disciplina delle distanze di cui all'art. 9 D.M. 1444/1968. Per concludere, **ai fini dell'individuazione delle esatte distanze da rispettare tra costruzioni, bisogna distinguere tra costruzioni su fondi confinanti privati e opere erette su suolo pubblico** .