

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura dell'avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso

Diritti reali Proprietà- Distanze legali fra fabbricati

Cassazione Civile, n. 24366 del 10.08.2023, Sez. II

Diritti reali- Proprietà- Distanze legali fra fabbricati

MASSIMA

È principio di diritto quello secondo cui, **in tema di proprietà, relativamente alle distanze legali, colui che abbia realizzato i due fabbricati è anche obbligato a risarcire il danno arrecato al proprietario della struttura metallica, danno che si manifesta anche in conseguenza della limitazione *hic et nunc* del godimento del bene, cioè della diminuzione di amenità, comodità e tranquillità, irreparabile attraverso la riduzione in pristino.**

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA	Felice	-	Presidente	-
Dott. TEDESCO	Giuseppe	-	Consigliere	-
Dott. ROLFI	Federico	-	Consigliere	-
Dott. TRAPUZZANO	Cesare	-	Consigliere	-
Dott. CAPONI	Remo	-	rel. Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 15443/2018 proposto da:

G.G., rappresentato e difeso dagli avvocati Alberto Panuccio e Natale Lafronte;
- ricorrente -
contro

O.D., rappresentato e difeso dagli avvocati Claudio Rossano, Attila D. Cassone e Alfredo Caracciolo;
- controricorrente -
avverso la sentenza della Corte di appello di Reggio Calabria n. 512/2017 depositata il 11/09/2017.
Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17/04/2023 dal consigliere Remo Caponi.

FATTO

O.D. conveniva dinanzi al Tribunale di Reggio Calabria G.G. per la rimozione di due fabbricati e il risarcimento dei danni. Egli lamentava l'inosservanza della distanza minima di sei metri, prevista dalla normativa comunale, rispetto ad una propria stabile costruzione metallica, munita di scala e veranda. In primo grado le domande venivano accolte in parte, con risarcimento di Euro 500. Su appello principale del convenuto e incidentale dell'attore

(relativamente alla quantificazione del danno), è stata confermata la pronuncia di primo grado.

Ricorre in cassazione il convenuto con quattro motivi. Resiste l'attore con controricorso, illustrato da memoria, cui rinviano le note di trattazione depositate in prossimità dell'udienza, dopo che la causa è stata rinviata a nuovo ruolo nell'adunanza camerale del 10/06/2022.

DIRITTO

1. - Con il primo motivo si censura che la struttura metallica sia stata rilevata come costruzione autonoma e separata dal

restante fabbricato dell'attore. Si deduce violazione degli artt. 873,877 e 878 c.c. e omesso esame circa fatto decisivo.

Con il secondo motivo si censura che la prosecuzione in altezza del muro di contenimento sia stata rilevata come muro di cinta, e non di contenimento. Si deduce violazione dell'art. 878 c.c..

Con il terzo motivo si censura che la veranda non sia stata rilevata come costruita in arretramento cosicché si sia ommesso di considerare che l'esercizio del diritto di prevenzione spettante al primo costruttore, al quale si adegui il secondo costruttore, produce effetto e si estende a tutti i piani della costruzione. Si deduce violazione degli artt. 873 e 877 c.c..

Con il quarto motivo, subordinato al rigetto dei motivi precedenti, si censura che si sia accordata una somma a titolo di risarcimento, senza che il danno sia stato provato. Si deduce violazione degli artt. 872,2697 c.c. e 115 c.p.c.. 2. - I primi tre motivi possono essere esaminati congiuntamente. Ciascuno di loro non è fondato, poiché prospetta come violazione di norme di diritto, ciò che è in realtà l'argomentazione di una ricostruzione della situazione di fatto, sotto i tre profili presi in considerazione, diversa da quella compiuta dai giudici di merito sulla base di accertamenti che non si espongono a censure in sede di giudizio di legittimità.

Così è per il primo motivo relativo alla stabile struttura metallica, munita di scala e veranda, il cui carattere di costruzione autonoma rispetto al restante fabbricato dell'attore è stato rilevato correttamente. Infatti, rientrano nella nozione di costruzione le parti dell'edificio quali scale, terrazze e corpi avanzati (o "aggettanti") che siano destinate ad estendere la consistenza del fabbricato, quand'anche non si concretizzino in volumi abitativi coperti (cfr.

Cass. 25191/20921, tra le altre).Così è per il secondo motivo, relativo al muro, il cui carattere di contenimento e nella parte superiore di cinta, di altezza non superiore a 2 metri è stato rilevato correttamente, in aderenza alla giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 6766/2018 e 14710/2019).

Così è infine per il terzo motivo, relativo al carattere non arretrato della costruzione della veranda munita di struttura metallica, quale distinto corpo di fabbrica dell'attore preveniente, rispetto al quale è quindi da calcolare la distanza tra costruzioni.

I primi tre motivi sono rigettati.

3. - Il rinvio a nuovo ruolo, disposto all'adunanza camerale del 10/6/2022, è stato occasionato dal quarto motivo, per attendere la pronuncia delle Sezioni Unite sulla questione del danno in re ipsa. Infatti, Cass. 3946/2022, che aveva investito le Sezioni Unite è bensì relativa ad un caso di danno da occupazione senza titolo, ma richiama anche pronunce in materia di danno da violazione di distanze (cfr., tra le altre, Cass. 21518/2018). Da rigettare è anche il quarto motivo.

In modo del tutto compatibile con Cass. SU 33645/2022, la Corte territoriale argomenta molto ampiamente e sottolinea tra l'altro che il danno non si produce solo per il deprezzamento o la perdita totale del bene (aspetti eliminati dalla tutela ripristinatoria) ma si manifesta anche in conseguenza della limitazione hic et nunc del godimento del bene, cioè della diminuzione di amenità, comodità e tranquillità, irreparabile attraverso la riduzione in pristino.

4. - Il ricorso è rigettato. Le spese liquidate in dispositivo seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al rimborso delle spese del presente giudizio in favore della parte controricorrente, che liquida in Euro 5.000, oltre a Euro 200 per esborsi, alle spese generali, pari al 15% sui compensi e agli accessori di legge.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento, ad opera della parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 17 aprile 2023. Depositato in Cancelleria il 10 agosto 2023