

PROPRIETA': Confini - Distanze legali - Nelle costruzioni - Sporgenza di un manufatto dal suolo - Verifica con riferimento al piano di campagna -Necessità.

Cass. civ., Sez. II, 18 febbraio 2022, n. 5358

- in *Giurisprudenza italiana*, 5, 2022, pag. 1047 e ss., con commento di Francesco Antonio Genovese, *Distanze legali: individuazione del piano di verifica*.

“[...] *La sporgenza di un manufatto dal suolo, quale requisito necessario a che lo stesso sia soggetto alle disposizioni sulle distanze legali nel rapporto di vicinato, va riscontrata con riferimento al piano di campagna, cioè al livello naturale del terreno, non quindi al livello eventualmente inferiore cui si trovi un finitimo edificio realizzato con abbassamento di quel piano [...]*”.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione, notificato in data 13.4.2006, C.A., proprietario in (OMISSIS) di due fabbricati con terreno, conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Bergamo, Sezione Distaccata di Grumello del Monte, NEW FIT SPORTIVA DILETTANTISTICA s.r.l., proprietaria di fondo confinante dotato di impianti sportivi e, premettendo che i due manufatti a copertura dei campi da tennis e calcetto si trovavano a distanza dal confine di proprietà inferiore a quella prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, chiedeva, previo accertamento della duplice violazione delle concessioni comunali e delle norme sulle distanze legali, di condannare la convenuta ad abbattere, eliminare e comunque ad arretrare ogni opera, manufatto e costruzione fino al rispetto delle distanze legali, oltre al risarcimento del danno.

La convenuta non si costituiva e ne veniva dichiarata la contumacia.

Istruita la causa in via documentale e con espletamento di CTU, con sentenza n. 90/2012 del 16.5.2012, il Tribunale condannava la convenuta ad eliminare ovvero ad arretrare, fino alla distanza di 5 metri dal confine, un palo di illuminazione e un basamento in cemento armato, rigettando la domanda di risarcimento danni in quanto non provata; condannava la convenuta a rifondere le spese di lite e di CTU a favore dell'attore.

Avverso detta sentenza proponeva appello il CENTRO SPORTPIU' CENATE SOTTO SPORTIVA DILETTANTISTICA s.r.l.

(già New Fit Sportiva Dilettantistica s.r.l.) chiedendo il rigetto di tutte le domande dell'attore.

Resisteva il C. chiedendo il rigetto del gravame.

Con sentenza n. 397/2016, depositata in data 4.5.2016, la Corte d'Appello di Brescia, in accoglimento dell'appello, respingeva tutte le domande formulate da C.A., condannandolo al pagamento delle spese di lite del grado d'appello. In particolare, la Corte di merito osservava che la domanda del C. riguardava i manufatti a copertura dei campi da tennis e calcio, mentre quanto agli accessori era generica. Il primo Giudice preso atto che i manufatti a copertura erano arretrati a distanza regolare secondo le NTA del Comune - individuava quali costruzioni illegittime un palo e il cordolo del campo da tennis. Riteneva, invece, la Corte d'Appello che il palo della luce non potesse essere considerato costruzione, per cui poteva mantenere una distanza dal confine inferiore a quella prevista dalle NTA del Comune (5 metri). Quanto al basamento in cemento armato, evidenziava che tale manufatto non era nemmeno indicato nella domanda, ma che, comunque, si trovava a livello dell'attuale piano di campagna e non integrava l'ipotesi di costruzione emergente dal suolo e come tale soggetta al rispetto delle norme sulle distanze.

Avverso detta sentenza propone ricorso per cassazione C.A. sulla scorta di due motivi. Resiste il Centro Sportpiù con controricorso. Il ricorrente ha depositato memoria.

Motivi della decisione

1. - Con il primo motivo, il ricorrente C. lamenta la "Violazione o erronea applicazione degli artt. 873 c.c. e ss. e di giurisprudenza consolidata della Suprema Corte in ordine al punto di riferimento per calcolare l'altezza dei manufatti (tra cui appunto il cordolo ed il palo).

1.1. - Il motivo è fondato.

1.2. - La Corte distrettuale ha determinato l'altezza del cordolo e del palo d'illuminazione, muovendo dal terrapieno basamento rialzato (realizzato sulla proprietà della convenuta e rialzato di 60 cm rispetto a quello originario), anzichè dall'originario piano di campagna. Per tale ragione, la Corte è giunta alla conclusione che il cordolo ha un'altezza pressochè trascurabile ai fini della tutela di cui agli artt. 873 c.c. e segg.; e che il palo di illuminazione sarebbe un impianto tecnologico interrato e come tale non tenuto al rispetto delle distanze legali.

Tale conclusione è infatti errata.

Il punto di riferimento della misurazione dell'altezza di un manufatto è l'originario stato di campagna e non già il nuovo (Cass. n. 6058 del 2006; Cass. n. 13628 del 2010; Cass. n. 23934 del 2015). In particolare va richiamata la pronuncia secondo cui "La sporgenza di un manufatto dal suolo, quale requisito necessario a che lo stesso sia soggetto alle disposizioni sulle distanze legali nel rapporto di vicinato, va riscontrata con riferimento al piano di campagna, cioè al livello naturale del terreno, non quindi al livello eventualmente inferiore cui si trovi un finitimo edificio realizzato

con abbassamento di quel piano" (Cass. n. 13529 del 1992; conf. Cass. n. 5033 del 1998; Cass. n. 4372 del 2002).

2. - Il primo motivo del ricorso va dunque accolto, con assorbimento del secondo motivo, riguardante l'ambito applicativo degli art. 91 e 92 c.p.c. per asserita erronea attribuzione delle spese di lite. La sentenza impugnata va cassata e la causa rinviata alla Corte d'appello di Brescia, in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo, con assorbimento del secondo. Cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Brescia, in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese di questo giudizio.

Conclusionone

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della sezione seconda civile, della Corte Suprema di Cassazione, il 16 novembre 2021.

Depositato in Cancelleria il 18 febbraio 2022