

EDILIZIA ED URBANISTICA: Distanze legali - Integrative di quelle del codice civile - Destinazione e appartenenza dello spazio intermedio - Irrilevanza.

Cass. civ., Sez. II, 10 marzo 2022, n. 7794

- in *Guida al diritto*, 16, 2022, pag. 55

“[...] le norme sulle distanze tra le costruzioni, integrative di quelle contenute nel codice civile, devono essere applicate indipendentemente dalla destinazione dello spazio intermedio che ne risulti e prescindendo dall'appartenenza di tale spazio a terzi [...]”.

Svolgimento del processo

La vicenda al vaglio, per quel che qui rileva, può sintetizzarsi nei termini seguenti:

- il Tribunale, accogliendo in parte la domanda proposta da D.C.F. e R.C., proprietari di due unità immobiliari, nei confronti della s.p.a. Policlinico Portuense, che aveva edificato un fabbricato adiacente, condannò la convenuta ad arretrare la parte del proprio edificio posta a distanza inferiore a cinque metri dal confine e a risarcire il danno, quantificato nella misura di Euro 30.000,00 per ciascuno degli attori;

- la Corte d'appello di Roma, chiamata a giudicare sull'appello principale degli attori e su quello incidentale della convenuta, disattesa l'impugnazione incidentale e accolta in parte quella principale, ferma nel resto la statuizione di primo grado, condannò la convenuta ad arretrare il muro di confine.

La s.p.a. Policlinico Portuense ricorre avverso la sentenza d'appello sulla base di otto motivi.

D.C.F. e R.C. resistono con controricorso, in seno al quale propongono ricorso incidentale condizionato sulla base di un solo motivo. La ricorrente principale ha depositato controricorso avverso il ricorso incidentale condizionato. Entrambe le parti hanno depositato memorie illustrative.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo il Policlinico Portuense denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 871, 872, 873 e 948 c.c., artt. 115 e 116 c.p.c., nonché "omessa motivazione in ordine a punti decisivi della controversia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5".

Assume la società ricorrente che la sentenza impugnata aveva errato nell'affermare che i due fabbricati fossero confinanti, stante che una particella, secondo la prospettazione, si apparteneva a terzi. La controparte non aveva assolto all'onere su di essa gravante di dare la prova del legittimo acquisto anche di quella particella, ex art. 948 c.c. e di conseguenza era priva di legittimazione attiva; difetto, questo, che il giudice era tenuto a rilevare anche d'ufficio.

1.1. Senza necessità d'indugiare oltre nell'esplorare lo sviluppo censorio la doglianza risulta, all'evidenza, infondata, sulla base del consolidato orientamento di questa Corte.

Si è, infatti, reiteratamente chiarito che le norme sulle distanze tra le costruzioni, integrative di quelle contenute nel codice civile, devono essere applicate indipendentemente dalla destinazione dello spazio intermedio che ne risulti e prescindendo dall'appartenenza di tale spazio a terzi (Sez. 2, n. 25890, 31/10/2017, Rv. 645803; ma già, Sez. 6-2, n. 22081, 25/10/2011, Rv. 619954; Sez. 2, n. 6088, 18/6/1998, Rv. 516577; Sez. 2, n. 7511, 25/8/1994, Rv. 487769; Sez. 2, n. 3414, 23/3/1993, Rv. 481510).

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 871, 872, 873 c.c., artt. 115 e 116 c.p.c., nonché "omessa motivazione in ordine a punti decisivi della controversia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5".

Con la censura qui al vaglio la ricorrente contesta che sia rimasto accertato il pur lieve sconfinamento del muro, addebitando alla Corte di Roma di non avere tenuto conto delle valutazioni del c.t.u., il quale aveva precisato, prosegue la ricorrente, "che la linea di confine non è perfettamente coincidente per effetto della tolleranza dovuta al rilievo e alla scala grafica utilizzata e quindi al metodo di indagine applicato". Il complessivo scostamento, quantificato in 1,75 mq, a parere del tecnico, appariva "del tutto irrilevante se considerat(o) nell'ambito degli scostamenti consentiti dal rilievo".

2.1. La doglianza è inammissibile.

La sentenza riporta sul punto la relazione tecnica, la quale aveva evidenziato che per la sua gran parte il muro era stato edificato dalla società all'interno dell'area di sua proprietà, non mancando, tuttavia, di spiegare che per un tratto della lunghezza di 7 m., per la larghezza media di circa 25 cm, il manufatto si spingeva all'interno della proprietà avversa, così invadendo una superficie di circa 1,75 mq. Conclude il Giudice d'appello: "Orbene, anche se il CTU stesso evidenzia come l'invasione sia stata di leggera entità e non significativa, tuttavia uno sconfinamento sia pur modesto è stato accertato e ciò impone l'accoglimento della domanda degli appellanti nella parte in questione. Nè detto sconfinamento potrebbe "compensarsi" con quella parte del terreno della società (descritta dal CTU) che è rimasta appesa al lotto degli attori".

I ricorrenti mirano a un improprio riesame di merito in questa sede non consentito, sostenendo, in definitiva, che lo scostamento non era rimasto provato, in quanto effetto della tolleranza, in relazione al riporto delle misure catastali ai rilievi in loco. Propongono, in conclusione, un'alternativa lettura istruttoria, diretta a smentire le risultanze di causa.

In definitiva, attraverso la denuncia di violazione di legge la ricorrente sollecita - non determinando essa, nel giudizio di legittimità lo scrutinio della questione astrattamente evidenziata sul presupposto che l'accertamento fattuale operato dal giudice di merito giustifichi il rivendicato inquadramento normativo, essendo, all'evidenza, occorrente che l'accertamento fattuale, derivante dal vaglio probatorio, sia tale da doversene inferire la sussunzione nel senso auspicato dal ricorrente - un improprio riesame di merito (da ultimo, S.U. n. 25573, 12/11/2020, Rv. 659459). Sotto l'usbergo dell'asserita violazione di legge la ricorrente insta per un inammissibile riesame di merito, peraltro al di là delle ipotesi contemplate dal vigente art. 360 c.p.c., n. 5.

Quanto poi alla dedotta violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., deve ribadirsi che la censura investe inammissibilmente l'apprezzamento delle prove effettuato dal giudice del merito, in questa sede non sindacabile, neppure attraverso l'escamotage dell'evocazione dell'art. 116 c.p.c., in quanto, come noto, una questione di violazione o di falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., non può porsi per una erronea valutazione del materiale istruttorio compiuta dal giudice di merito (cfr., da ultimo, S.U. n. 20867/2020 e successivamente, Sez. 5, n. 16016/2021; ma già, ex multis, Sez. 6, n. 27000/2016).

3. Con il terzo motivo la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1221, 1223, 1226, 1227, 2043 e 2056 c.c., artt. 115, 116, 183 e 184 c.p.c., nonché "omessa motivazione in ordine a punti decisivi della controversia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5".

Deduce la ricorrente che la sentenza aveva errato anche per avere riconosciuto il danno da lesa veduta, la cui domanda era stata tardivamente avanzata dagli attori solo in comparsa conclusionale, nei termini seguenti: "condanna della convenuta al risarcimento per equivalente per il deprezzamento subito dagli immobili per la lesione del diritto di veduta". Inoltre la domanda in parola era stata posta in via subordinata, nel caso in cui non fosse stata pronunciata condanna di risarcimento in forma specifica. Il Tribunale aveva rigettato la richiesta subordinata di condanna per equivalente per il deprezzamento e dichiarato inammissibile per novità la domanda predetta. Aveva, poi, tuttavia, riconosciuto il diritto al risarcimento, nella misura di Euro 30.000,00, "per tutto il tempo sino al ripristino". Poichè nessuna domanda era stata proposta in relazione alla violazione delle distanze e, come si è detto, quella per equivalente posta a compensare il deprezzamento, oltre che nuova, era stata subordinata al mancato accoglimento della condanna al ripristino, la Corte di Roma aveva errato a confermare la condanna al risarcimento nella misura anzidetta, "per l'asserita compromissione della veduta, luminosità, aerazione e soleggiamento". Inoltre, concludono i ricorrenti, nel merito la decisione era da reputarsi ingiusta per le ragioni esplicitate alle pagg. 19 e 20 del ricorso.

3.1. La doglianza è infondata.

Occorre partire dalla motivazione della sentenza d'appello.

I Giudici di secondo grado hanno censurato la motivazione della sentenza del Tribunale per avere ancorato il diritto al risarcimento all'ipotesi di danno "in re ipsa", avuto riguardo al procurato "asservimento di fatto del fondo del vicino", tuttavia riconoscendo (così correggendo la motivazione di primo grado) la provata sussistenza del danno, nella stessa misura, per la procurata "compromissione della veduta, luminosità, areazione e soleggiamento". Quanto alla tempestività della relativa domanda i predetti Giudici chiariscono che essa era stata formulata già in citazione, tanto è vero che sul punto uno specifico quesito era stato sottoposto al c.t.u. Confermavano, invece, il rigetto della domanda risarcitoria per deprezzamento dei beni, per non essere stato questo dimostrato con l'allegazione di proposte di acquisto o locazione per un corrispettivo "ridotto e inadeguato". Espressamente, infine, la decisione rigetta la censura d'ultrapetizione esposta dalla società appellante incidentale, avendo accertato tempestività della domanda di ripristino, oltre che di risarcimento del danno per la perpetrata violazione delle distanze.

Alla luce di quanto sopra riportato, non specificamente smentito dalla doglianza, deve escludersi che la domanda risarcitoria per equivalente per il tempo in cui gli immobili risultino afflitti dall'ingiusta limitazione, sia stata tardivamente posta.

Quanto, infine, alla dedotta subordinazione della richiesta di condanna per equivalente, la critica, prima che infondata, per quel che prima si è detto, è inammissibile, per essere stata posta per la prima volta in questa sede.

Nel resto debbono richiamarsi le osservazioni spese a riguardo del secondo motivo.

4. Con il quarto motivo la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 112, 115 e 116 c.p.c., nonché "omessa motivazione in ordine a punti decisivi della controversia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5".

Secondo l'assunto la sentenza era incorsa in vizio di ultrapetizione per avere disposto l'arretramento dell'edificio, pur non avendo la controparte mai dedotto violazione delle distanze.

4.1. La doglianza non supera lo scrutinio d'ammissibilità a cagione della sua intrinseca contraddittorietà e inconcludenza.

La sentenza impugnata, non specificamente smentita, disattende la medesima doglianza evidenziando che "Al contrario (dell'asserto) a pag. 12 della citazione viene espressamente evidenziata anche una violazione delle distanze legali e parimenti nelle conclusionali (pag. 16 sub 2) viene ribadita la violazione delle norme sulle distanze e si chiede il ripristino dello "status quo ante" (oltre il risarcimento del danno)".

5. Con il quinto motivo la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 871, 872, 873, 297 c.c., artt. 115 e 116 c.p.c., nonché "omessa motivazione in ordine a punti decisivi della controversia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5".

Secondo la ricorrente la Corte d'appello non aveva tenuto conto della circostanza che "il fabbricato non era ultimato e che si sarebbero potute eseguire opere di reinterro, sì da non rendere applicabile la normativa sulle distanze".

5.1. Il motivo ignora che la sentenza ha compiutamente chiarito che il manufatto era completo (mancavano sole rifiniture) e non interrato e che, in ogni caso, l'interramento, come aveva spiegato il ctu, non era realizzabile (pag. 9).

Solo per amore di completezza va soggiunto che la denuncia di violazione di legge sostanziale e processuale, come si è chiarito esaminando gli altri motivi, è mal posta, presupponendo essa un'alternativa ricostruzione fattuale.

6. Il sesto motivo, con il quale la ricorrente, in relazione a quello che precede, denuncia violazione e/o falsa applicazione dell'art. 345 c.p.c., "nonchè omessa motivazione in ordine a punti decisivi della controversia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5", per avere la decisione immotivatamente negato accesso alla nuova produzione documentale, applicandosi, secondo l'assunto, il testo della norma evocata nella formulazione precedente alle modifiche di cui alla L. n. 69 del 2009, è inammissibile per non essersi la ricorrente rapportata con la motivazione: a pag. 9 (in fine), come si è visto, la Corte di Roma ha compiutamente spiegato le ragioni che facevano escludere l'interrabilità dell'opera ormai completa (senza contare che, in ogni caso, allo stato, interrimento non vi era) e, di conseguenza, la relazione tecnica redatta da professionista di fiducia dell'appellante risultava, alla luce degli accertamenti svolti dal c.t.u., ininfluente; inoltre, a pag. 3, vien chiarito che la relazione in discorso risultava provenire da professionista che non rivestiva il ruolo di consulente di parte.

7. Il settimo motivo, con il quale la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 871, 872, 873, 2697 c.c. e artt. 115, 116 c.p.c., nonché "omessa motivazione in ordine a punti decisivi della controversia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5", per non essere stata accolta istanza di rinnovazione della c.t.u., risulta palesemente inammissibile, essendo diretto a un improprio riesame della decisione istruttoria di merito, peraltro ampiamente motivata (cfr. pag. 10). Inoltre, questa Corte ha avuto modo di spiegare che in tema di consulenza tecnica d'ufficio, il giudice di merito non è tenuto, anche a fronte di una esplicita richiesta di parte, a disporre una nuova ctu, atteso che il rinnovo dell'indagine tecnica rientra tra i poteri discrezionali del giudice di merito, sicchè non è neppure necessaria una espressa pronunzia sul punto (Sez. 3, n. 22799, 29/09/2017, Rv. 64550; conf., Cass. n. 17693/2013).

8. l'ottavo e ultimo motivo, con il quale la ricorrente denuncia violazione e/o falsa applicazione degli artt. 871, 872, 873, 2697 c.c., artt. 116 e 117 c.p.c., nonchè, ancora una volta, "omessa motivazione in ordine a punti decisivi della controversia ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5", non avendo la Corte d'appello accolto la censura mossa dall'appellante incidentale, per avere il Tribunale rigettato la domanda riconvenzionale di condanna al risarcimento dei danni derivanti dalla costruzione dell'avverso immobile, difforme dal progetto, è inammissibile poichè la censura non si confronta con la motivazione. Invero, la sentenza impugnata spiega che il motivo oltre ad essere generico e a non attingere in alcun modo gli argomenti della sentenza di primo grado, risulta destituito di giuridico fondamento: l'eventuale difformità rispetto al progetto non può assumere rilievo privatistico, al di là della violazione sulle distanze, riguardando essa esclusivamente il rapporto con la p.a.; in ogni caso il c.t.u. aveva negato che la predetta costruzione violasse le distanze.

9. Il complessivo rigetto dell'impugnazione principale, e, in particolare del terzo motivo, all'accoglimento del quale i ricorrenti incidentali hanno subordinato il vaglio del loro ricorso incidentale, ne preclude l'esame.

10. Il regolamento delle spese segue la soccombenza e le stesse vanno liquidate, tenuto conto del valore e della qualità della causa, nonchè delle svolte attività, siccome in dispositivo.

11. Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater (inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17) applicabile *ratione temporis* (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso principale e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore dei controricorrenti, che liquida in Euro 6.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, e agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1-quater (inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Conclusione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 26 gennaio 2022.

Depositato in Cancelleria il 10 marzo 2022