Numero registro generale 14328/2019
Numero sezionale 1429/2022
Numero di raccolta generale 24169/2022
Data pubblicazione 04/08/2022

REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ROSA MARIA DI VIRGILIO	Presidente
ALDO CARRATO	Consigliere
GIUSEPPE GRASSO	Cons. Rel.
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere
DIANORA POLETTI	Consigliere

Oggetto:
REGOLAMENTO DI CONFINI
Ud.23/06/2022
CC
R.G.N.
14328/2019

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 14328/2019 R.G. proposto da:

(omissis), elettivamente domiciliato in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis);

– ricorrente –

contro

(omissis) e (omissis), elettivamente domiciliati in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), rappresentati e difesi dall'avvocato (omissis);

– controricorrente –

avverso la sentenza n. 494/2018 della CORTE D'APPELLO SEZ.DIST. DI di SASSARI, depositata il 09/11/2018;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 23/06/2022 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO;

Osserva

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

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

- (omissis) venne condannato dal Tribunale ad arretrare un locale seminterrato sino alla distanza di 5 m. dal confine con il fondo di proprietà degli attori (omissis) e (omissis) ;

- la Corte d'appello di Cagliari, Sezione Distaccata di Sassari rigettò l'impugnazione del soccombente convenuto.

Avverso la decisione d'appello (omissis) propone ricorso sulla base di tre motivi.

La (omissis) e il (omissis) resistono con controricorso.

1. Con il primo e il secondo motivo, tra loro correlati, il (omissis) denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 873, 2653, nn. 1 e 5, cod. civ. e 65, co. G del regolamento edilizio del Comune di (omissis) .

Assume il ricorrente che dagli atti di causa (in primo luogo la ctu) non emergeva che il manufatto sporgesse "in maniera sensibile", essendo totalmente interrato, "*non potendosi tenere conto della parte che, pur sporgendo, seppure in minimo rilievo, rimane comunque al di sotto della linea del suolo su cui sorge*".

Inoltre, a parere dell'impugnante, il Giudice d'appello aveva errato a reputare che il nulla osta rilasciato dal precedente proprietario del fondo confinante, richiesto dal Comune, avrebbe dovuto essere trascritto, al fine di renderlo opponibile ai terzi.

1.1. Il complesso censuratorio appare infondato.

La Corte locale risulta avere accertato che:

- il manufatto era stato costruito alterando il piano di campagna;

- non era completamente interrato, bensì, lo stesso (costituito da diversi ambienti), edificato difformemente dall'autorizzato, presentava "una parete fronte mare (…) completamente fuori

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

terra" e sul lato confinante con la controparte sporgeva di 50 cm dal piano di campagna;

- lo stesso, inoltre, mostrava i caratteri della costruzione per stabilità e immobilizzazione al suolo;

- il nulla osta richiesto al proprietario del fondo limitrofo del tempo non poteva essere opposto agli attuali proprietari, in quanto costituente un vincolo reale non trascritto.

1.2. Le conclusioni cui giunge la sentenza d'appello sono conformi ai principi di diritto più volte enunciati da questa Corte, dai quali non v'è ragione di discostarsi.

La giurisprudenza di legittimità ha avuto modo di reiteratamente chiarire che ai fini dell'esercizio dello "*ius aedificandi*", ai sensi degli artt. 952, comma 1, e 954, ultimo comma, c.c., è qualificabile come costruzione qualsiasi manufatto non completamente interrato che abbia i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio, incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica preesistente o contestualmente realizzato, indipendentemente dal materiale impiegato per la sua realizzazione, purché determini un ampliamento della superficie e della funzionalità dell'immobile (Sez. 2, n. 25786, 13/11/2020, Rv. 659678).

In tema di distanze legali, la nozione di costruzione non si identifica con quella di edificio, ma si estende a qualsiasi manufatto non completamente interrato avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa (Sez. 2, n. 23856, 02/10/2018, Rv. 650633).

E ancora, in tema di distanze legali, rientrano nel concetto di "costruzione", agli effetti dell'art. 873 cod. civ., il terrapieno ed i locali in esso ricompresi, avendo il medesimo terrapieno la funzione

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

essenziale di stabilizzare il piano di campagna posto a quote differenti dal fondo confinante, mediante un manufatto eretto a chiusura statica del terreno, e potendo, tuttavia, egualmente qualificarsi il riporto di terra volto a sopraelevare il piano di campagna allo scopo di coprire degli insediamenti edilizi, senza che risulti di impedimento alla ravvisata equiparazione del terrapieno alla "costruzione" la sopravvenuta separazione del muro di contenimento dal retrostante accumulo di terreno, in quanto tale muro è soltanto diretto ad eliminare la pericolosità del riporto, allorché non sia stata rispettata la distanza solonica di cui all'art. 891 cod. civ. (Sez. n. 11388, 13/05/2013, Rv. 626232; conf., ex multis, Cass. nn. 10512/2018 e 23843/2018).

1.3. Quanto al secondo profilo, questa Corte ha già chiarito che le previsioni contenute in un piano di lottizzazione e nei progetti esecutivi ad esso allegati, con le quali si consente l'apertura di luci o vedute a distanza inferiore a quella minima legale, danno luogo alla costituzione di altrettante servitù prediali rispettivamente a favore e contro ciascuno dei lotti del comprensorio e vincolano gli acquirenti di questi ultimi, se richiamate ed espressamente accettate nei singoli atti di acquisto, sempre che l'immobile da cui si esercita la servitù di veduta sia stato realizzato in conformità alle prescrizioni del piano di lottizzazione (Sez. 2, n. 5104, 3/3/2009, Rv. 606939).

È utile affermare il seguente principio di diritto: "*la limitazione del diritto reale altrui, costituente, per forza di cose, servitù di pati, che configura la costituzione di una servitù di contenuto contrario al limite di legge violato, perché possa essere opponibile al terzo acquirente deve essere trascritta ai sensi dell'art. 2643 cod. civ.*".

Ad indiretta conferma di quanto immediatamente sopra affermato possono richiamarsi le S.U., le quali hanno avuto modo di spiegare, sotto altro profilo, che la domanda diretta a denunziare la violazione della distanza legale da parte del proprietario del

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

fondo vicino e ad ottenere l'arretramento della sua costruzione, tendendo a salvaguardare il diritto di proprietà dell'attore dalla costituzione di una servitù di contenuto contrario al limite violato e ad impedirne tanto l'esercizio attuale, quanto il suo acquisto per usucapione, ha natura di " *actio negatoria servitutis* "; essa, pertanto, è soggetta a trascrizione ai sensi sia dell'art.2653 n.1 cod. civ., che, essendo suscettibile di interpretazione estensiva, è applicabile anche alle domande dirette all'accertamento negativo dell'esistenza di diritti reali di godimento, sia del successivo n.5, che dichiara trascrivibili le domande che interrompono il corso dell'usucapione su beni immobili (Sentenza n. 13523, 12/06/2006, Rv. 589615; conf. Cass. n. 10005/2015).

2. Il terzo motivo, con il quale il ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 112 cod. proc. civ., addebitando alla sentenza d'appello di avere ordinato l'arretramento dell'opera, nel mentre gli attori avevano chiesto "il ripristino dello stato dei luoghi", non è scrutinabile, trattandosi di censura posta per la prima volta in questa sede, non constando dalla sentenza d'appello essere stato formulato il corrispondente motivo, né avendo avuto cura il ricorrente di contestare la narrazione di cui alla sentenza di secondo grado, allegando l'atto d'appello.

3. Il ricorso, pertanto, nel suo insieme, merita rigetto.

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

5. Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) 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 del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore dei controricorrenti, che liquida in euro 4.100,00 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 dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio del giorno 23 giugno 2022.

Il Presidente

(Rosa Maria Di Virgilio)

Firmato Da: DI VIRGILIO ROSA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: bd06823cd37586ba3596eee79dff730 - Firmato Da: NERI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 62d7a665a2beee0660b54dfe5fcc7228