



19829-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Presidente -
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -
- Dott. UBALDO BELLINI - Consigliere -
- Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -
- Dott. STEFANO OLIVA - Rel.Consigliere -

DISTANZE

Ud. 15/01/2019 - CC

R.G.N. 27255/2015

non 19829
Rep.

ha pronunciato la seguente

o.i.

ORDINANZA

sul ricorso 27255-2015 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)
 (omissis) presso lo studio dell'avvocato
 (omissis) che la rappresenta e difende

- ricorrente -

contro

(omissis) elettivamente domiciliata in (omissis)
 (omissis) presso lo studio
 dell'avvocato (omissis) rappresentata e difesa
 dall'avvocato (omissis)

- controricorrente -

avverso la sentenza n.5288/2015 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 24/09/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/01/2019 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA;

OR
93/13

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato il 29.5.2000 (omissis)

(omissis) conveniva in giudizio innanzi il Tribunale di Latina, sezione distaccata di Gaeta, (omissis) lamentando che quest'ultima aveva sopraelevato la sua costruzione, aderente a quella di essa attrice, in violazione delle distanze legali ed in assenza di idonea concessione. Su tali premesse, l'attrice invocava la condanna della convenuta alla demolizione della costruzione sino al rispetto delle predette distanze ed al risarcimento del danno.

Si costituiva la convenuta contestando la domanda e chiedendo, in via riconvenzionale, accertarsi che la finestra del bagno e i balconi posti sui lati est ed ovest dell'edificio dell'attrice erano stati realizzati in violazione delle distanze legali e che, pertanto, la servitù di veduta a favore della proprietà della (omissis) era inesistente.

Il Tribunale, con sentenza n.149/2010, respingeva la domanda principale accogliendo invece la riconvenzionale e condannava la (omissis) a ridurre la finestra del bagno in luce ai sensi dell'art.901 c.c. e a realizzare, a partire dal corrimano dei balconi sino al solaio superiore, una parete atta ad impedire l'affaccio sulla proprietà (omissis)

Interponeva appello la (omissis) mentre la (omissis) si costituiva invocando il rigetto del gravame.

Con la sentenza oggi impugnata, n.5288/2015, la Corte di Appello di Roma respingeva l'appello confermando la decisione impugnata.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione (omissis)

(omissis) affidandosi ad un unico motivo. Resiste con controricorso (omissis) Entrambe le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo la ricorrente lamenta l'omesso esame di fatto decisivi per il giudizio in relazione all'art.360 n.5 c.p.c. perché la Corte di Appello di Roma non avrebbe considerato, nell'ordine:

1) l'ordinanza n.600/1998 di sospensione lavori e l'ordinanza n.671/1998 di demolizione, emesse entrambe dal Comune di (omissis) in relazione agli interventi di sopraelevazione eseguiti dalla (omissis);

2) la sentenza n.11087/2014, con la quale il T.A.R. del Lazio ha accertato la natura abusiva delle opere anzidette;

3) gli atti di provenienza e le licenze edilizie: in particolare, l'originaria concessione edilizia n. (omissis)/1990; la donazione del (omissis) intercorsa tra (omissis), (omissis) (omissis) ed (omissis) e (omissis), (omissis), (omissis), (omissis) e (omissis); l'atto del (omissis) con cui (omissis) (omissis), (omissis), (omissis) ed (omissis) avevano ceduto a (omissis) una parte del fabbricato, originariamente unitario; l'atto del Sindaco di (omissis) del 4.11.1992 con cui la concessione edilizia n. (omissis)/1990 era stata volturata in favore della predetta società acquirente; la concessione edilizia n. (omissis)/1993 rilasciata in favore di (omissis) la concessione edilizia in sanatoria n (omissis)/1998; l'atto di vendita intercorso il (omissis) tra (omissis) e (omissis) (omissis), nel quale le varie concessioni edilizie erano state dettagliatamente richiamate;

4) il fatto che in virtù di detto richiamo la (omissis) avrebbe sostanzialmente condiviso le modifiche apportate negli anni dai suoi danti causa all'immobile oggetto di contestazione;

5) la circostanza, riconosciuta dalla resistente, che in origine l'immobile costituiva un unico corpo, assentito con unica

licenza edilizia prevedente servitù reciproche tra le diverse porzioni.

La doglianza è infondata.

La Corte di Appello ha infatti esaminato i titoli autorizzatori e gli atti di provenienza, dando atto anche delle indagini svolte dal C.T.U. nominato in prime cure.

In particolare, la Corte romana ha affermato che *"Il C.T.U. nominato in primo grado ... ha riferito ... che sulle pareti di confine tra i lotti così formati erano previste delle luci per i bagni da realizzarsi ad ogni livello nelle due costruzioni e che il manufatto della convenuta ... è parallelo alla parete dell'immobile costruito sul terreno dei cugini (omissis) e che all'interno del manufatto è la parte terminale del piccolo cavedio che dà luce ed aria alle aperture dei bagni dei piani sottostanti"* (cfr. pag.5 della sentenza impugnata). Su tali presupposti, la Corte territoriale ha giustamente escluso l'esistenza di una parete finestrata e, quindi, l'operatività del limite di dieci metri previsto dal D.M. n.1444/1968.

Ha inoltre dato atto che nella compravendita intercorsa tra La (omissis) e (omissis) era compresa una clausola secondo cui *"la vendita è fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova ... e, se vi sono e come vi sono, con le servitù attive e passive"* senza alcuna specificazione circa le dette servitù, ed ha affermato che proprio a cagione della genericità della clausola *"... certamente non può dirsi esistente una servitù di veduta tale da comportare per l'appellata, ai sensi dell'art.907 c.c., il divieto di fabbricare a distanza minore di tre metri"* (cfr. pag.7 della sentenza impugnata). Ha ancora affermato che *"... circa la violazione delle distanze con riguardo alle aperture il consulente in sede di relazione ha specificato, quanto a quella*

del bagno, che i grafici allegati alla concessione del 1990 la prevedevano come luce, mentre i grafici della variante della concessione edilizia la consideravano come veduta" (cfr. pagg.7 ed 8 della sentenza). Da tali premesse, la Corte di Appello ha concluso per l'insussistenza del diritto della ^(omissis) al mantenimento della veduta e per la riduzione della stessa in luce.

Per quanto invece concerne i balconi, la Corte di Appello ha affermato che " *... in sede di relazione a chiarimenti ... il consulente ha precisato che la distanza del balcone lato ovest dell'appartamento sino all'edificio era pari a cm.126, distanza questa inferiore a quella di legge (un metro e mezzo) come peraltro si evidenzia anche per l'altro balcone lato est dei rilievi fotografici in atti*", concludendo che "*... a dette aperture devono essere apposti idonei accorgimenti tali da evitare l'affaccio sull'immobile della* ^(omissis) " (cfr. pag.8 della sentenza).

Le riferite considerazioni della Corte territoriale, che costituiscono altrettanti apprezzamenti di merito concernenti il compendio istruttorio acquisito agli atti del giudizio, di per sé insindacabili in questa sede, dimostrano che non sussiste alcun profilo di omesso esame, avendo la Corte romana tenuto conto di tutti gli elementi le circostanze indicate da parte ricorrente.

Peraltro va riaffermato il principio per cui "*L'esame dei documenti esibiti e delle deposizioni dei testimoni, nonché la valutazione dei documenti e delle risultanze della prova testimoniale, il giudizio sull'attendibilità dei testi e sulla credibilità di alcuni invece che di altri, come la scelta, tra le varie risultanze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono apprezzamenti di fatto riservati al giudice del merito, il quale, nel porre a fondamento della propria decisione una fonte di prova con esclusione di*

altre, non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere tenuto a discutere ogni singolo elemento o a confutare tutte le deduzioni difensive, dovendo ritenersi implicitamente disattesi tutti i rilievi e circostanze che, sebbene non menzionati specificamente, sono logicamente incompatibili con la decisione adottata" (Cass. Sez. 3, Sentenza n.12362 del 24/05/2006, Rv.589595: conf. Cass. Sez. 1, Sentenza n.11511 del 23/05/2014, Rv.631448; Cass. Sez. L, Sentenza n.13485 del 13/06/2014, Rv.631330). Ne deriva che non è sindacabile in questa sede il complessivo apprezzamento che il giudice di merito abbia fatto delle risultanze istruttorie, anche se al suo interno sia stata data prevalenza a taluni elementi rispetto ad altri o non siano stati specificamente richiamati alcuni di essi. Anche sotto tale ultimo profilo, è irrilevante la circostanza che il T.A.R., con la sentenza n.11087/2014, abbia accertato la natura abusiva delle opere di sopraelevazione realizzate dalla (omissis) in considerazione del principio di autonomia del rapporto intercorrente tra privato e pubblica amministrazione rispetto al diverso rapporto tra frontisti e confinanti.

In definitiva, il ricorso va rigettato e le spese del presente giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

Poiché il ricorso per cassazione è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, va dichiarata la sussistenza, ai sensi dell'art.13, comma 1-*quater*, del Testo Unico di cui al D.P.R. n.115 del 2002, inserito dall'art.1, comma 17, della Legge n.228 del 2012, dei presupposti per l'obbligo di versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

PQM

la Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento in favore della controricorrente delle spese del presente giudizio di cassazione, che liquida in € 5.200 di cui € 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cassa avvocati come per legge.

Ai sensi dell'art.13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n.115/2002, inserito dall'art.1, comma 17, della Legge n.228/12, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dell'art.1-*bis* dello stesso art.13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 15 gennaio 2019.

Il Presidente

(A. Oricchio)



SEZIONE
CASSAZIONE
DIREZIONE CARCELLERIA
Roma
23 LUG 2019

