



18220-20

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Oggetto

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Presidente -
- Dott. UBALDO BELLINI - Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE DE MARZO - Consigliere -
- Dott. MAURO CRISCUOLO - Rel. Consigliere -
- Dott. STEFANO OLIVA - Consigliere -

DISTANZE

Ud. 20/02/2020 - CC

R.G.N. 10195/2016  
*Ron 18/10*  
Rep. *CI*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 10195-2016 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato  
(omissis) , e rappresentata e difesa dall'avvocato  
(omissis) giusta procura a margine del ricorso;

**- ricorrente -**

**contro**

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis) , e rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)  
(omissis) giusta procura a margine del controricorso;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 6334/2015 della CORTE D'APPELLO di  
ROMA, depositata il 13/11/2015;

*de*  
*623/20*

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20/02/2020 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;  
Lette le conclusioni del PUBBLICO MINISTERO nella persona del Sostituto Procuratore Generale, Dott. CARMELO SGROI che ha concluso per l'eventuale rimessione della questione relativa alla prova del danno da violazione delle distanze legali alle Sezioni Unite, ovvero per l'accoglimento del ricorso;  
Lette le memorie del controricorrente;

### **RAGIONI IN FATTO ED IN DIRITTO**

1. I (omissis) conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Latina (omissis), lamentando che questi aveva proceduto nell'ottobre del 1994 all'abbattimento di un piccolo balcone sito al primo piano della facciata principale dell'edificio di sua proprietà in Ponza, posto a confine con la proprietà dell'attrice, realizzando in tal modo un ampio terrazzo - portico, sul quale aveva apposto prima la pavimentazione e poi una ringhiera.

I lavori, conclusi nonostante l'adozione da parte del Comune di un'ordinanza di sospensione, avevano dato vita ad una nuova opera in violazione delle distanze di cui agli artt. 873 e 905 c.c. e chiedeva quindi ordinarsi la riduzione in pristino con il diritto anche al risarcimento del danno subito.

Nella resistenza del convenuto, il quale deduceva che l'opera era stata edificata a seguito di accordo verbale intervenuto con la controparte, la quale a sua volta aveva realizzato una porta -balcone al posto di una preesistente finestra e posto un tenda in ferro in violazione delle distanze legali, concludeva per il rigetto della domanda.

Il Tribunale adito accoglieva la domanda attorea, condannando il <sup>(omissis)</sup> alla riduzione in pristino ed al risarcimento del danno quantificato in € 15.000,00.

Avverso tale sentenza proponeva appello <sup>(omissis)</sup>, cui resisteva l'attrice, e la Corte d'Appello di Roma, con la sentenza n. 6334 del 13 novembre 2015, accoglieva parzialmente il gravame, disponendo l'abbattimento della sola parte ampliata rispetto al balcone preesistente, rigettando tuttavia la domanda di risarcimento del danno.

Quanto al motivo di appello che investiva la stessa illegittimità delle opere, come riconosciuta dal giudice di primo grado, la Corte distrettuale, dopo aver ritenuto tardiva la domanda riconvenzionale del convenuto finalizzata all'eliminazione anche delle opere abusivamente realizzate dalla <sup>(omissis)</sup>, escludeva che le opere poste in essere dal convenuto potessero essere legittimate da un accordo verbale, posto che la costruzione a distanza inferire a quella di legge, ove assentita rappresenta un peso riconducibile al novero delle servitù, per la cui costituzione occorre un accordo in forma scritta.

Una volta quindi riscontrata la violazione delle distanze legali minime, come confermato anche dagli accertamenti peritali svolti in primo grado, l'ordine di riduzione in pristino andava però contenuto alla sola parte oggetto di ampliamento.

Quanto al secondo motivo, che investiva il diritto al risarcimento del danno, la sentenza di secondo grado rilevava che alla luce del più recente orientamento della Suprema Corte, il diritto al risarcimento del danno presuppone la prova

della sua ricorrenza, non essendo più dato discorrere di danno *in re ipsa*.

Nel caso di specie, ove il pregiudizio consista in una limitazione temporanea del diritto di proprietà, occorre verificare quali siano state le concrete ed effettive conseguenze pregiudizievoli scaturenti dalla costruzione a distanza inferiore a quella di legge.

Atteso che l'attrice aveva dedotto la riduzione del valore commerciale del proprio immobile, tale pregiudizio, non essendo intervenuta alcuna alienazione del bene nelle more del giudizio, è eliso per effetto dell'ordine di riduzione in pristino, mancando qualsivoglia deduzione quanto ad eventuali altre limitazioni al godimento del bene.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso  
(omissis) sulla base di due motivi.

(omissis) ha resistito con controricorso.

Il controricorrente ha depositato memorie in prossimità dell'udienza.

**2.** Preliminarmente deve essere disattesa l'eccezione di improcedibilità del ricorso sollevata dalla difesa del (omissis).

Infatti, la ricorrente ha impugnato la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 6334/2015 del 13/11/2015, riferendo in ricorso che le sarebbe stata notificata in data 21/3/2016.

Rileva la difesa del (omissis) che però il ricorso sarebbe improcedibile in quanto sarebbe mancata la produzione della copia autentica della sentenza con la relata di notifica nel termine di cui all'art. 369 c.p.c.

Tuttavia, lo stesso controricorrente ha, al fine di supportare tale sua eccezione, prodotto la copia notificata a mezzo pec della sentenza impugnata, occorrendo a tal fine richiamare il principio affermato da Cass. S.U. n. 10648/2017, secondo cui deve escludersi la possibilità di applicazione della sanzione della improcedibilità, ex art. 369, comma 2, n. 2, c.p.c., al ricorso contro una sentenza notificata di cui il ricorrente non abbia depositato, unitamente al ricorso, la relata di notifica, ove quest'ultima risulti comunque nella disponibilità del giudice perché prodotta dalla parte controricorrente ovvero acquisita mediante l'istanza di trasmissione del fascicolo di ufficio.

**3.** Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione delle distanze legali in materia di costruzioni e risarcimento del danno con la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2697 e 1226 c.c., e 115 c.p.c., in relazione agli artt. 872 e ss. c.c.

Sostiene la ricorrente che la Corte d'Appello avrebbe errato nel negarle il risarcimento del danno scaturente dalla violazione delle distanze legali, avendo escluso che nella fattispecie ricorra un'ipotesi di cd. danno *in re ipsa*.

Viceversa costituisce orientamento consolidato nella giurisprudenza di legittimità quello che reputa che, anche nel caso in cui sia stata disposta la riduzione in pristino dell'opera posta in essere in violazione delle distanze legali, il pregiudizio subito dalla proprietà del vicino per aver dovuto sopportare temporaneamente una costruzione a distanza inferiore a quella legale, va sempre risarcito in quanto frutto di un'illegittima imposizione di un peso avente le caratteristiche della servitù.

Il motivo è fondato.

Va a tal fine ricordato che secondo la giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 14294/2018) in tema di violazione delle distanze legali, ove sia disposta la demolizione dell'opera illecita, il risarcimento del danno va computato tenendo conto della temporaneità della lesione del bene protetto dalle norme non rispettate e non del valore di mercato dell'immobile, diminuito per effetto della detta violazione, poiché tale pregiudizio è suscettibile di eliminazione (conf. tra le più recenti Cass. n. 19132/2013; Cass. n. 17635/2013).

Una volta delimitato nei termini sopra indicati il pregiudizio suscettibile di essere risarcito allorché vi sia cumulo tra la domanda di riduzione in pristino e quella risarcitoria, con specifico riferimento al tema che il motivo di ricorso involge, e cioè della necessità della prova del pregiudizio lamentato dalla ricorrente, ritiene il Collegio che la censura sia fondata, dovendosi assicurare continuità alla giurisprudenza di questa Corte, occupatasi della questione anche dopo l'intervento delle Sezioni Unite di cui alla sentenza n. 26972/2008, che a detta del giudice di appello deporrebbe per la necessità che sia il danneggiato a dover fornire una puntuale prova del danno.

In tal senso va richiamata Cass. n. 25475/2010 a mente della quale, in tema di violazione delle distanze tra costruzioni previste dal codice civile e dalle norme integrative dello stesso, quali i regolamenti edilizi comunali, al proprietario confinante che lamenti tale violazione compete sia la tutela in forma specifica, finalizzata al ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, sia quella risarcitoria, ed il danno che egli subisce (danno conseguenza e non danno evento),

8

essendo l'effetto, certo ed indiscutibile, dell'abusiva imposizione di una servitù nel proprio fondo e, quindi, della limitazione del relativo godimento, che si traduce in una diminuzione temporanea del valore della proprietà medesima, deve ritenersi "*in re ipsa*", senza necessità di una specifica attività probatoria.

In motivazione, e proprio in relazione ad un danno di carattere transitorio, perché correlato al periodo di tempo intercorso tra l'esecuzione dell'illegittima attività edificatoria e la riduzione in pristino, si è ribadita la tesi secondo cui nella fattispecie si verte in un'ipotesi di danno *in re ipsa*, suscettibile di essere riconosciuto anche senza necessità di una specifica attività probatoria. Dopo aver ricordato che nella giurisprudenza di questa Corte era presente anche un indirizzo di segno diverso, a termini del quale la violazione delle norme codicistiche sulle distanze legali (ovvero delle norme locali richiamate dal codice), mentre legittima sempre la condanna alla riduzione in pristino, non costituisce di per sé fonte di danno risarcibile, essendo al riguardo necessario che chi agisca per la sua liquidazione deduca e dimostri l'esistenza, oltre che la misura, del pregiudizio effettivamente realizzatosi (Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 23 marzo 1982, n. 1838; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 2 agosto 1990, n. 7747; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 24 settembre 2009, n. 20608), la sentenza del 2010 ha dissentite da tale orientamento, in quanto l'atto edificatorio del vicino in violazione delle norme, del codice o regolamentari comunali, sulle distanze, oltre a ledere gli interessi pubblici sottesi alla disciplina concernente l'assetto del territorio, pone in essere un'attività edilizia

eccedente quanto è previsto, nei rapporti tra confinanti, dalla normativa conformativa del diritto di proprietà, sicché il privato che, nei confronti dell'edificante illegittimo, lamenta la lesione della sua sfera proprietaria, ha diritto, ai sensi dell'art. 872 c.c., comma 2, ad una doppia tutela: all'eliminazione dello stato di cose che si è illegittimamente creato e al risarcimento del danno patito medio tempore.

Trattasi di una limitazione al godimento del bene, e quindi all'esercizio di una delle facoltà che si riconnettono al diritto di proprietà: per questo il danno è *in re ipsa*, perché l'azione risarcitoria è volta a porre rimedio all'imposizione di una servitù di fatto e alla conseguente diminuzione di valore del fondo subita dal proprietario in conseguenza dell'edificazione illegittima del vicino, per il periodo di tempo anteriore all'eliminazione dell'abuso (Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 27 febbraio 1946, n. 201; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 8 maggio 1946, n. 551; Cass., Sez. Un., 24 giugno 1961, n. 1520; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 12 febbraio 1970, n. 341; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 15 dicembre 1994, n. 10775; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 25 settembre 1999, n. 10600; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 7 marzo 2002, n. 3341; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 27 marzo 2008, n. 7972; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 7 maggio 2010, n. 11196)

Quanto alla compatibilità di tale soluzione con le affermazioni delle Sezioni Unite del 2008 secondo cui è risarcibile il solo danno conseguenza (cfr., con riguardo al danno non patrimoniale, Cass., Sez. Un., 11 novembre 2008, n. 26972), Cass. n. 25475/2010 ha condivisibilmente affermato che: "Discorrere di danno *in re ipsa*, infatti, non significa riconoscere



che il risarcimento venga accordato per il solo fatto del comportamento lesivo o si risolva in una pena privata nei confronti di chi violi l'altrui diritto di proprietà, in contrasto, tra l'altro, con la tavola dei valori espressa dalla Carta costituzionale, che riconosce e garantisce la proprietà privata, ma non la inquadra tra i diritti fondamentali della persona umana, per i quali soltanto è predicabile una connotazione di inviolabilità, di incondizionatezza e di primarietà. Significa, piuttosto, ammettere che, nel caso di violazione di una norma relativa alle distanze tra edifici, il danno che il proprietario subisce (danno conseguenza e non danno evento) è l'effetto, certo ed indiscutibile, dell'abusiva imposizione di una servitù nel proprio fondo, e quindi della limitazione del relativo godimento, che si traduce in una diminuzione temporanea del valore della proprietà medesima. Il principio della immancabilità del risarcimento del danno non vale invece là dove si tratti di violazioni di disposizioni non integrative di quelle sulle distanze: in tale evenienza, mancando un asservimento di fatto del fondo contiguo, la prova del danno è richiesta ed il proprietario è tenuto a fornire una dimostrazione precisa dell'esistenza del danno, sia in ordine alla sua potenziale esistenza che alla sua entità obiettiva, in termini di amenità, comodità, tranquillità ed altro (tra le tante, Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 5 giugno 1998, n. 5514; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 12 giugno 2001, n. 7909; Cass., Sez. 2<sup>^</sup>, 7 marzo 2002, n. 3341, cit.)."

Reputa quindi il Collegio di dover assicurare continuità a tale conclusione (peraltro fatta propria, tra l'altro, anche dalle

successive Cass. n. 7752/2013; Cass. n. 16916/2015 e Cass. n. 21501/2018) e ciò anche alla luce delle conclusioni del P.M. che, pur evidenziando le difficoltà interpretative nate a seguito del menzionato intervento delle Sezioni Unite ma soprattutto per quanto attiene al danno da occupazione abusiva di immobili, ritiene invece condivisibile la tesi della sussistenza del danno, anche in assenza di specifica prova, nel caso di violazione temporanea del diritto al rispetto delle distanze legali.

Per l'effetto la sentenza impugnata deve essere cassata, con rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Roma che provvederà a nuovo esame della fattispecie attenendosi ai principi sopra esposti, anche per quanto attiene ai criteri di determinazione del danno, nel caso in cui lo stesso sia correlato al pregiudizio subito *medio tempore* per effetto della costruzione illegittima di cui sia stata disposta la riduzione in pristino.

**4.** Il secondo motivo, che denuncia l'insufficienza e contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata, quanto al mancato riconoscimento del risarcimento del danno, è assorbito per effetto dell'accoglimento del primo motivo.

**5.** Il giudice del rinvio, come sopra designato, provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

#### **PQM**

Accoglie il primo motivo ed assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto, con rinvio ad altra Sezione della Corte d'Appello di Roma, che provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 20 febbraio 2020.

**Il Presidente**

*Antonio Di Pietro*

*Deposito*  
D. TRANPOI

**Depositato in Cancelleria**



oggi, .....

~~20 FEB 2020~~  
**2 SET 2020**

*Deposito*  
D. TRANPOI