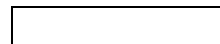


Civile Sent. Sez. 2 Num. 32459 Anno 2023

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 22/11/2023



SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 34593/2018 R.G. proposto da:

DI FILIPPO FRANCESCO, PAGANO LUCIA, rappresentati e difesi
dall'avvocato SICA SALVATORE

-ricorrenti-

contro

COMUNE CASTEL SAN GIORGIO, CAPUANO ALBERTO

-intimati-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di SALERNO n.
573/2018 depositata il 30/04/2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 15/11/2023 dal
Consigliere Antonio Scarpa;

udito il P.M. in persona della Sostituta Procuratore Generale Rosa
Maria Dell'Erba, la quale ha chiesto di accogliere il primo motivo del
ricorso, con assorbimento del secondo motivo.

FATTI DI CAUSA

1. Francesco Di Filippo e Lucia Pagano hanno proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. 573/2018 della Corte d'appello di Salerno, depositata il 30 aprile 2018.

Gli intimati Alberto Capuano e Comune di Castel San Giorgio non hanno svolto attività difensive.

2. Alberto Capuano, proprietario di un fondo sito alla via Salvatore di Castel San Giorgio, a seguito di ordinanza resa in sede di denuncia di nuova opera, convenne con citazione del 22 febbraio 2006 Francesco Di Filippo e Lucia Pagano dinanzi al Tribunale di Nocera Inferiore, proprietari di fondo confinante, per ottenere la rimozione della costruzione dagli stessi illegittimamente edificata sul confine, con condanna al risarcimento dei danni. I convenuti opposero la legittimità amministrativa dell'opera, domandarono il risarcimento dei danni subiti a seguito della sospensione dei lavori e chiamarono in causa il Comune di Castel San Giorgio. L'adito Tribunale, con sentenza del 13 agosto 2012, dichiarò inammissibile la domanda svolta nei confronti del Comune di Castel San Giorgio e, in accoglimento delle domande dell'attore, ordinò ai convenuti di arretrare l'edificio edificato sul confine fino alla distanza di metri 10 dallo stesso, in forza delle n.t.a. del PRG del 12 gennaio 1987 relativamente ai fondi ricompresi in zona E agricola. Tale disciplina locale imponeva il rispetto della distanza di m. 10 dal confine libero e di metri 20 dal confine edificato, senza possibilità di costruzione in aderenza (art. 15), salva l'autorizzabilità in forza di disposizione transitoria (art. 22) di costruzioni a confine. Il Tribunale condannò altresì i convenuti al risarcimento dei danni liquidati in € 7.000,00, oltre rivalutazione ed interessi, per l'abusiva imposizione di servitù conseguente alla violazione delle distanze legali.

Proposero appello Francesco Di Filippo e Lucia Pagano, respinto dalla Corte di Salerno, in base all'argomento che l'art 22 N.T.A. del P.R.G. del Comune di Castel San Giorgio contemplasse in via derogatoria una autorizzazione alla costruzione sul confine comunque priva di rilievo nei rapporti fra privati. I giudici di appello hanno altresì ritenuto *in re ipsa* il danno risarcito.

3. La trattazione del ricorso venne dapprima fissata in camera di consiglio, a norma dell'art. 380 bis.1, c.p.c., per l'adunanza del 7 febbraio 2023. Con ordinanza interlocutoria depositata il 23 marzo 2023, rilevato che i motivi del ricorso impongono di decidere questioni di diritto di particolare rilevanza, la causa venne rinviata a nuovo ruolo ai fini della trattazione in pubblica udienza.

Il Pubblico Ministero, in persona della Sostituta Procuratore Generale Rosa Maria Dell'Erba, ha depositato memoria ai sensi dell'art. 378, comma 1, c.p.c., chiedendo di accogliere il primo motivo del ricorso, con assorbimento del secondo motivo, argomentando che "la norma che autorizza in via transitoria la deroga alla distanza delle costruzioni dal confine di 10 m e che quindi consente di costruire fino al limite estremo del confine, è pur sempre una norma regolamentare", avente, quindi, "funzione integrativa della disciplina codicistica fino all'adozione dei piani esecutivi", sicché "legittimamente il Comune rilascia titoli edilizi ad essa conformi".

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo del ricorso di Francesco Di Filippo e Lucia Pagano deduce la violazione o falsa applicazione degli artt. 869, 872, 873, 874, 875 e 877 c.c. nonché agli artt. 15 e 22 NTA del PRG del Comune di Castel San Giorgio, censurando la sentenza impugnata per aver applicato l'art. 873 c.c. in materia di distanze tra le costruzioni anziché l'articolo 877 c.c. inerente alle costruzioni sul confine,

consentite dall'art. 22 delle n.t.a., come dimostrerebbe l'autorizzazione municipale rilasciata in conformità ad invalsa prassi amministrativa.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 2043, 2056 e 2697 c.c., per avere la sentenza riconosciuto il danno in assenza di qualsivoglia dimostrazione di un pregiudizio al godimento del bene.

2. Il primo motivo di ricorso non è fondato alla luce dell'interpretazione della disciplina normativa invocata che è stata fornita in analoga fattispecie dalla sentenza n. 25334 del 2023.

2.1. Le norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Castel San Giorgio, chiamate a regolare il caso in esame, contemplano, dunque, distanze assolute dal confine libero (m. 10) e dal confine edificato (m. 20), vietando esplicitamente la costruzione in aderenza. Tra le Norme generali e transitorie era tuttavia previsto che "fino a diversa eventuale previsione dei piani esecutivi possono autorizzarsi sempre nel rispetto degli indici e dei parametri prescritti costruzioni a confine" (art. 22).

2.2. Secondo unanime interpretazione giurisprudenziale, se i regolamenti edilizi stabiliscono espressamente la necessità non solo di un distacco minimo tra le costruzioni maggiore rispetto a quello contemplato dall'art. 873 del codice civile, ma altresì di una distanza minima delle costruzioni dal confine, senza ammettere la costruzione in aderenza (o in appoggio), il primo costruttore non ha la scelta tra l'edificare a distanza regolamentare e l'erigere la propria fabbrica fino ad occupare l'estremo limite del confine medesimo, né tanto meno la facoltà di costruire a distanza dal confine inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico locale (Cass. Sez. Unite n. 10318 del 2016; Cass. n. 14705 e n. 22447 del 2019).

2.3. E' pacifico che la licenza di costruzione, in quanto autorizzazione amministrativa, inerisce al rapporto tra pubblica amministrazione e proprietario che vuole costruire e non può incidere sui rapporti tra quest'ultimo e i vicini, i cui diritti non possono mai essere pregiudicati. Ne consegue che il rilascio di un titolo abilitativo edilizio che consenta di costruire sul confine non può mai essere inteso come atto di interpretazione autentica del regolamento edilizio e non può perciò precludere al giudice di pervenire alla conclusione che il regolamento edilizio locale, vietando inderogabilmente ai proprietari confinanti di costruire fino a una determinata distanza dal confine, impedisca l'applicazione della disciplina della prevenzione contenuta nel codice civile.

2.4. Questa è la motivazione fornita dalla sentenza n. 25334 del 2023, cui il Collegio intende assicurare continuità:

“Nella specie, per l’art. 15, le costruzioni devono essere realizzate a distanza dai confini di metri lineari 10, in modo che la distanza tra i fabbricati sia di metri lineari 20 e «non è consentita l’aderenza» (così testualmente); è evidente allora, che le norme di attuazione hanno inteso garantire la fascia obbligatoria di distacco non soltanto prefissandola, ma esplicitamente vietando la costruzione in aderenza: in tal senso la distanza dal confine è certamente prescritta allo scopo suesposto dell’equa ripartizione della limitazione imposta ai proprietari finitimi, risultando esclusa l’operatività della prevenzione. Il successivo art. 22, quindi, non consente affatto di derogare all’obbligo di distacco suindicato, perché esplicitamente prevede soltanto, per le zone E a vocazione agricola – quale, come detto, quella in cui si trova l’immobile per cui è giudizio – che, «sempre nel rispetto degli indici e parametri consentiti e prescritti», sia autorizzata la costruzione in deroga, ma soltanto «limitatamente al confine».

In questo quadro, diversamente da quanto sostenuto dai ricorrenti, in conformità delle prescrizioni delle NTA di piano, la deroga unicamente consentita è allora soltanto rispetto alla distanza di 10 metri dal confine, ma non certamente al distacco tra costruzioni: ne risulterebbe altrimenti violato il significato letterale delle due norme. In conseguenza, partendo dal preciso dato testuale, è possibile ricavare il non detto implicito, ossia che questa autorizzazione rilasciata in deroga rispetto alla distanza dal confine intanto può essere legittima e non lesiva del diritto del proprietario finitimo in quanto tra i due proprietari sia previamente intervenuto un accordo per la ripartizione della compressione dello ius aedificandi come imposto dall'obbligo di distacco di m. 20: in altri termini, intanto il preveniente potrà essere legittimamente autorizzato a costruire a distanza inferiore ai 10 metri dal confine in quanto abbia previamente ottenuto l'assenso dal proprietario confinante prevenuto; quest'ultimo, infatti, in conseguenza dell'accordo in deroga e della posizione della prima costruzione, sarà costretto ad arretrare la sua costruzione dal confine ad una distanza maggiore di metri 10 perché comunque tenuto a rispettare il distacco di 20 metri tra costruzioni come imposto dall'art. 15".

2.5. In sostanza, la sentenza n. 25334 del 2023 ha inteso che l'art. 22 delle Nta in esame aveva introdotto una disciplina transitoria applicabile a limitate fattispecie ("fino a diversa eventuale previsione dei piani esecutivi ... sempre nel rispetto degli indici e dei parametri prescritti costruzioni a confine"), che non era volta, dunque, nelle more del procedimento di approvazione dei piani esecutivi, a derogare in linea generale all'art. 15, né a stravolgerne la *ratio*, ivi prevedendosi una distanza tra fabbricati maggiore di quella ex art. 873 c.c. e una distanza minima delle costruzioni dal confine. Una simile lettura della portata derogatoria dell'art. 22 n.t.a. avrebbe

comportato in via transitoria l'accoglimento di richieste dei privati volte alla realizzazione di interventi pregiudizievoli per gli indirizzi strategici di sviluppo del territorio, alterando la situazione di fatto e pregiudicando gli obiettivi della programmazione urbanistica generale dell'ente. Prescrivendosi comunque per la realizzazione in via transitoria di costruzioni a confine l'obbligo di rispetto di tutti gli indici costruttivi e parametri di zona prescritti dallo strumento urbanistico e, in particolare, delle distanze dal confine edificato, l'interpretazione seguita nella sentenza n. 25334 del 2023 ha ragionevolmente supposto che la distanza di dieci metri dalla linea di confine potesse essere derogata in base alla disposizione transitoria dettata dall'art. 22 n.t.a., con edificazione sul confine con area contigua libera, solo quando il proprietario avesse stipulato con il confinante una convenzione che garantisse in futuro il rispetto dell'inderogabile distacco minimo fra costruzioni derivante dalla applicazione della predetta distanza. Le diverse scelte seguite dall'autorità comunale in sede di rilascio della concessione edilizia non sono influenti nell'ambito della controversia fra i proprietari confinanti in tema di rapporti di vicinato.

3. È infondato anche il secondo motivo di ricorso.

3.1. Questa Corte ha più volte sostenuto, sin da remoti precedenti, che il proprietario ha pieno diritto di usare e godere della cosa propria secondo la naturale destinazione della stessa, per cui qualsiasi intervento del vicino diretto a limitare tale uso e godimento costituisce turbativa del diritto di proprietà sul bene e legittima il proprietario a chiedere non solo la tutela in forma specifica, mediante cessazione di tale turbativa e ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, ma anche il risarcimento dei danni; arrivando spesso alla conclusione (condivisa dalla Corte d'appello di Salerno ed avversata dai ricorrenti) che il danno, in tale ipotesi, è *in re ipsa*, in

quanto automatica conseguenza della limitazione del godimento e della diminuzione temporanea del valore della proprietà, senza neppure che vi sia necessità di una specifica attività probatoria, salva concreta determinazione del danno stesso in sede di liquidazione, cui eventualmente procedere anche in via equitativa. In tal senso, l'azione risarcitoria si dice volta a porre rimedio all'imposizione di una servitù di fatto, causa di un inevitabile perdita di valore del fondo che si produce per l'intero periodo di tempo anteriore all'eliminazione dell'abuso (cfr. ad esempio Cass. n. 21501 del 2018; n. 17635 e n. 7752 del 2013; n. 25475 del 2010; n. 2576 del 1974; n. 299 del 1965; n. 2898 e n. 2007 del 1962).

3.2. Il noto recente intervento delle Sezioni Unite, con sentenza n. 33645 del 2022, sul tema specifico del risarcimento del danno da occupazione senza titolo di un bene immobile da parte di un terzo, ha precisato che il proprietario è tenuto ad allegare la concreta possibilità di godimento andata perduta e lo specifico pregiudizio subito, di cui, a fronte della specifica contestazione del convenuto, è chiamato a fornire la prova anche mediante presunzioni o il richiamo alle nozioni di fatto rientranti nella comune esperienza. Se, comunque, il danno da perdita subita di cui il proprietario chiede il risarcimento non può essere provato nel suo preciso ammontare, esso è liquidato dal giudice con valutazione equitativa, se del caso mediante il parametro del canone locativo di mercato.

3.3. Allorché, in caso di violazione delle norme sulle distanze nelle costruzioni, l'attore richieda il risarcimento del danno determinatosi prima della riduzione in pristino, quale effetto dell'abusiva imposizione di una servitù sul proprio fondo e quindi della limitazione del relativo godimento, deve dunque riconoscersi che lo stesso non è sottratto da un onere di allegazione dei fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione di utilizzare l'immobile nel periodo della

illegittima ingerenza del peso costituito dalla costruzione. La domanda del danno per l'abusiva imposizione di una servitù nel proprio fondo onera, dunque, il ricorrente di indicare gli elementi, le modalità e le circostanze della situazione, da cui, in presenza dei requisiti richiesti dagli artt. 2727 e 2729 c.c., possa desumersi l'esistenza e l'entità del concreto pregiudizio patrimoniale subito; ciò consente poi al giudice di far uso delle presunzioni semplici, divenendo allora comunque *in re ipsa* (non il danno, ma) la prova del pregiudizio.

Il secondo motivo di ricorso non censura l'insufficiente allegazione della domanda risarcitoria proposta dal Capuano, quanto la motivazione sul danno *in re ipsa*, che però è stata corretta nei termini appena esposti, e l'eccessività dell'importo di € 7.000,00 liquidato, senza tuttavia specificare i dati necessari per stimare il valore di mercato del bene usurpato e così dedurre l'erroneità in diritto della liquidazione equitativa operata in rapporto all'entità materiale del danno.

4. In definitiva, il ricorso va rigettato.

Non deve provvedersi sulle spese del giudizio di cassazione, in quanto gli intimati non hanno svolto difese.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo

unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione