



16631/13

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

DIRITTI
REALI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 14784/2007

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 16631
Rep. 2718

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. FRANCESCO FELICETTI - Presidente -
- Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Consigliere -
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -
- Dott. ALDO CARRATO - Consigliere -
- Dott. ANTONINO SCALISI - Rel. Consigliere -

Ud. 10/04/2013

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 14784-2007 proposto da:

DM [redacted], elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 38, presso lo studio dell'avvocato MONZINI MARIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato BENINI LUCA;

- *ricorrente* -

2013

contro

947

BU [redacted], DB [redacted]
 B [redacted] IN B [redacted],
 elettivamente domiciliati in ROMA, VIA VARRONE 9,

presso lo studio dell'avvocato VANNICELLI FRANCESCO,
che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato
BALLARDINI RENATO;

- **controricorrenti** -

avverso la sentenza n. 176/2006 della CORTE D'APPELLO
di TRENTO, depositata il 24/05/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 10/04/2013 dal Consigliere Dott. ANTONINO
SCALISI;

udito l'Avvocato con delega

depositata in udienza dell'Avv.

difensore dei controricorrenti che ha chiesto il
rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. COSTANTINO FUCCI che ha concluso per
il rigetto del ricorso.



Svolgimento del processo.

MD con atto di citazione del 28 dicembre 2003, conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Rovereto BU e BB e, premettendo di essere proprietario pro quota della palazzina edificio in C.C. di Arco di Trento, confinante con la palazzina edificio di proprietà dei convenuti, che nel corso dell'anno 2002 questi ultimi avevano fatto eseguire opere di insolazione termica del proprio edificio, realizzando un rivestimento a cappotto sull'immobile degli stessi, così restringendo la facciata principale, nonché la pensilina sovrastante la porta di ingresso del suo edificio con conseguente compromissione dell'estetica complessiva dell'edificio e illegittima occupazione del terreno di esso attore, ai sensi dell'art. 949 chiedeva l'eliminazione del manufatto con conseguente condanna dei convenuti al risarcimento dei danni.

Si costituivano i convenuti i quali eccepivano la carenza di legittimazione attiva dell'attore non essendo in causa l'altro comproprietario, nonché per difetto della maggioranza prevista dall'art. 1136 comma II e IV cc. Nel merito eccepiva che il manufatto era stato realizzato con il consenso dell'attore e si era limitato ad occupare per uno spessore di cm 5 e per la lunghezza di c. 1,40 la parete prospiciente la proprietà attorea.

Disposta consulenza tecnica il tribunale di Rovereto accoglieva le domande dell'attore condannava i convenuti al ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione del "cappotto".

Avverso tale sentenza proponevano appello BD in B ed

UB eccependo l'infondatezza della pretesa avversaria, non integrando, la copertura apposta al proprio edificio, intralcio all'esercizio

della proprietà dell'appellato, nonché l'applicazione del disposto di cui all'art.938 cc. (quarto comma).

Resisteva l'appellato.

La Corte d'appello di Trento accoglieva l'appello e condannava l'appellato al pagamento delle spese del doppio grado del giudizio. Secondo la Corte di Trento, il "cappotto termico" apposto dagli appellanti al proprio edificio dello spessore variante da 5,5 a sei cm posta a mt. 1,12 da terra fino alla gronda piana non costituiva alcun vulnus al diritto di proprietà dell'appellato, vietato ai sensi dell'art. 949 cc. costituendo semplicemente un volume di modestissima entità, da considerare al pari di una rugosità del muro, che non impediva, per le sue dimensioni e caratteristiche tecniche, alla controparte il libero godimento del proprio bene, senza alcuna compromissione della sua funzionalità.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da con ricorso affidato ad un unico motivo, illustrato con memoria. e hanno resistito con controricorso.

Motivi della decisione

1.= Con l'unico motivo di ricorso lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 832,833,840,949 cod. civ. in relazione all'art. 360 n. 3 cpc. Secondo il ricorrente la decisione della Corte di Trento, secondo la quale il cappotto termico parzialmente apposto dai sigg. e sulla proprietà di , non creava alcun vulnus al diritto di proprietà dell'appellato non terrebbe conto delle risultanze probatorie e si porrebbe in palese contrasto con le norme indicate nella rubrica del motivo in esame. Intanto, specifica il ricorrente è stato accertato che il

manufatto realizzato dai sigg. determina un'indubbia occupazione della proprietà altrui, e così come accertato dal CTU, il materassina isolante sconfinava nella proprietà del sig. per lo spessore del materassino più l'intonaco cioè per una larghezza di cm. 5,5=6. A fronte di questi accertamenti il Tribunale di Rovereto aveva correttamente evidenziato che: l'interesse del proprietario ad agire ex art. 949 cc. sussiste tutte le volte in cui egli agisca al fine di ottenere il riconoscimento giudiziale della libertà del fondo contro qualsiasi ingerenza e pretesa altrui che attenti al pieno ed esclusivo godimento dell'immobile da parte del proprietario con l'ulteriore specificazione che nessun rilievo assumono le dimensioni del manufatto, essendo pacifica l'invasione di una porzione della facciata dell'edificio di proprietà dell'attore. Cionondimeno, specifica ancora il ricorrente, la Corte di Trento ha, invece, escluso che l'occupazione de quo potesse rappresentare un vulnus al diritto di proprietà dell'odierno ricorrente. Epperò, così statuendo al Corte di Trento, sempre secondo il ricorrente, avrebbe trascurato: a) il principio di cui all'art. 832 cc. secondo cui il diritto di proprietà si estrinseca per il proprietario nell'insindacabile e totale godimento della cosa senza limitazioni di sorta; b) di considerare che il diritto del proprietario sia esclusivo ed ogni sua limitazione, anche minima, operata dai terzi debba essere considerata abusiva, in mancanza di un suo specifico titolo; c) che il pregiudizio al libero godimento del bene debba ritenersi insito nella pretesa affermata dal terzo. Nel caso di specie non vi è dubbio che il fatto posto in essere dai resistenti implichi l'affermazione di un diritto di natura reale su bene altrui. Posto ciò il ricorrente formula il seguente quesito di diritto: se ad integrare i presupposti dell'azione ex art. 949 cc. sia necessario e sufficiente



l'accertamento della sussistenza del fatto concreto dell'occupazione sine titolo dell'altrui proprietà, senza che rilevino l'allegazione e la dimostrazione di un qualche ed ulteriore specifico danno, dovendosi ritenere il pregiudizio per il proprietario in re ipsa, ovvero insito nella pretesa affermata dal terzo e non essendo al giudice del merito consentito di apprezzare la sussistenza di ulteriori elementi tra cui l'eventuale compromissione della funzionalità del bene.

1.1.= Il motivo è infondato

L'azione negatoria, che, a norma dell'art 949 cod civ, il proprietario può esercitare per far dichiarare l'inesistenza di diritti affermati da altri sulla cosa, ovvero per far ordinare la cessazione di turbative e di molestie sulla stessa (e per ottenere l'eventuale risarcimento dei danni), presuppone che il proprietario abbia motivo di temere che le iniziative altrui (i diritti affermati o le turbative o le molestie) possano recargli un pregiudizio. Il pregiudizio di cui alla normativa in esame che in via di principio può derivare sia da situazioni di fatto, sia da situazioni di diritto, ovvero, quando un terzo manifesti con comportamenti concreti la sua eventuale pretesa, o quando un terzo vanti contro il proprietario l'esistenza di un proprio diritto, non può che tradursi in un limite al potere di godimento del proprietario. In altri termini, la norma di cui all'art. 949 cod. civ. legittima il proprietario a chiedere la cessazione dell'attività altrui quale che sia (di fatto o di diritto) se quell'attività limita il suo potere di godimento sul bene di cui è proprietario. Si tratta di una normativa coerente con i principi generali in materia di proprietà. Come è opinione diffusa in dottrina e anche nella giurisprudenza il diritto di proprietà va visto sotto un duplice aspetto: da un lato è un potere di godimento su un

At

bene, per altro postula il dovere degli altri di non ostacolare o turbare l'esercizio del potere di godimento del proprietario. Quale potere di godimento, il diritto di proprietà, nel nostro sistema normativo è un potere che la legge può limitare al fine di soddisfare un corretto equilibrio di sfruttamento del bene e una pacificazione dei rapporti interindividuali. A tal fine il diritto vigente vieta gli atti emulativi (art. 833 cc.) e, in ragione della funzione sociale cui deve rispondere la proprietà secondo l'art. 42 della costituzione, identifica un ben determinato godimento di beni aventi specifiche caratteristiche (si pensi ai limiti e ai vincoli urbanistici ed edilizi, artt. 873 e ss. Cod. civ.). Visto il diritto di proprietà nella prospettiva del dovere di tutti i consociati di non ostacolare o turbare il potere di godimento del proprietario, i singoli consociati che concretamente sono nella possibilità di interferire con il proprietario di un bene, non possono mantenere comportamenti o avanzare pretese che direttamente o indirettamente non consentono al proprietario di trarre dal proprio bene tutte le utilità ivi comprese quelle estetiche e, al contrario, il terzo che si trova nella possibilità di interferire con la proprietà di altro soggetto non ha necessità di limitare il proprio comportamento se oggettivamente il suo comportamento non turba o non compromette che il proprietario possa trarre dal bene di cui è proprietario tutte le utilità che il bene può garantirgli. In questo senso, si apprezza la normativa di cui all'ultimo comma dell'art. 840 cod. civ. laddove si afferma che il proprietario del suolo non può opporsi ad attività di terzi che si svolgono a tale profondità nel sottosuolo e a tale altezza nello spazio, che egli non abbia interesse ad escluderle.

1.1.a).= Ora, questi principi consentono di apprezzare la decisione della Corte

di Trento laddove ha escluso il diritto di ad ottenere la rimozione del manufatto realizzato dai sigg. dato che il manufatto di cui si dice (il cappotto termico apposto dagli appellanti al proprio edificio) di per sè non integra gli estremi di un atto emulativo e, ad un tempo, non “costituisce un vulnus al diritto di proprietà dell’appellato”. La Corte trentina, insomma, ha accertato, secondo valutazione di merito, che non viene neppure contestata per vizi logici o per contraddittorietà, e tenuto conto della CTU espletata che il manufatto realizzato da e non integrava gli estremi di una turbativa al libero godimento del , quale proprietario dell’edificio posto al confine con l’edificio di proprietà dei , ovvero che il manufatto di cui si dice, non alterava né l’estetica, né comprometteva la funzionalità del bene del .

In definitiva, il ricorso va rigettato e il ricorrente, in ragione del principio della soccombenza ex art. 91 cpc. condannato al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che verranno liquidate con il dispositivo.

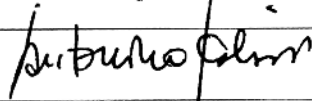
P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese del presente giudizio di cassazione che liquida in €. 3200,00 di cui €. 200,00 per esborsi.

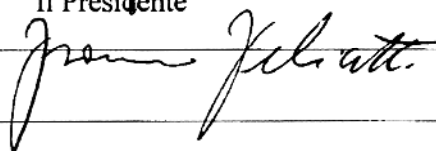
Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della

Corte Suprema di cassazione il 10 aprile 2013

Il Consigliere relatore



Il Presidente



0/0

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 03 LUG. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

CASSAZIONE.net