



0022888/13

Oggetto

*DIRITTI
REALI

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 26466/2007

Cron. 22888

Rep. 3878

Ud. 03/07/2013

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. UMBERTO GOLDONI

- Presidente -

Dott. LAURENZA NUZZO

- Rel. Consigliere -

Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO

- Consigliere -

Dott. ALDO CARRATO

- Consigliere -

Dott. MILENA FALASCHI

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 26466-2007 proposto da:

SG, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA UGO BARTOLOMEI 23, presso lo studio dell'avvocato SARACENI STEFANIA, rappresentata e difesa dall'avvocato MANCONI ROSARIA;

- ricorrente -

contro

2013

TA, PG, SG;

1787

- intimati -

avverso la sentenza n. 30/2007 della CORTE D'APPELLO di CAGLIARI, depositata il 01/02/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 03/07/2013 dal Consigliere Dott. LAURENZA
NUZZO;

udito l'Avvocato Saraceni Stefania con delega
depositata in udienza dell'Avv. Manconi Rosaria
difensore della ricorrente che ha chiesto
l'accoglimento del ricorso;

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

CASSAZIONE.net *follo*

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 16.7.1993
 conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Ori-
stano, esponendo di essere proprietaria, pro
indiviso, assieme alle germane e
, di un immobile sito nel Comune di
(Nuoro), via , composto di alcuni garage al piano
terra e di un appartamento al primo piano, adiacente alla
stabile di proprietà del convenuto.

Assumeva l'attrice che il aveva realizzato alcune
opere lesive del suo diritto dominicale ed, in particola-
re: a) aveva costruito una scala esterna alla sua abitazio-
ne in aderenza alla proprietà ; b) aveva innalzato
una canna fumaria sul confine senza il rispetto delle di-
stanze legali tra costruzioni; c) aveva piantato sul con-
fine alcuni alberi anche di alto fusto; d) aveva installato
una caldaia e dei servizi igienici nel muro di confine.

Tanto esposto, la chiedeva la condanna del con-
venuto alla eliminazione di dette opere ed il risarcimen-
to dei danni.

Si costituiva in giudizio il che, a sua volta, de-
nunciava la realizzazione, da parte dell'attrice, di al-
cune aperture sul muro di confine tra le due proprietà,
prive di rete ed inferriate ed, in via riconvenzionale,
chiedeva la condanna dell'attrice alla chiusura di tutte

le finestre aperte sul proprio fondo.

Integrato il contraddittorio nei confronti di
 e ed espletata C.T.U., con sentenza
20.2.2003, il Tribunale di Oristano rigettava le domande
di entrambe le parti compensando le spese del giudizio.

Avverso tale decisione proponeva appello
cui resisteva che, in via incidentale,
censurava le statuizioni sulla propria domanda.

Con sentenza depositata il 1°.2.2007 la Corte d'Appello
di Cagliari, in riforma della sentenza di primo grado,
condannava le appellate alla chiusura delle vedute esi-
sistenti sulla parete dell'immobile frontistante la pro-
prietà del ; accoglieva, per quanto di ragione,
l'appello incidentale proposto da e con-
dannava il ad estirpare le piante esistenti sul con-
fine con la proprietà ; compensava fra le parti le
spese dei due gradi di giudizio per un terzo, ponendo la
restante parte a carico della .

Osservava la Corte territoriale, per quanto ancora rileva
nel presente giudizio, che in relazione al bruciatore del-
la caldaia, non era applicabile l'art. 889 c.c. in quanto
riguardante solo le distanze dei tubi adducenti il gas al-
la caldaia, senza che al riguardo la avesse svolto
appello, essendosi la stessa limitata a lamentare unica-
mente l'ubicazione della centrale termica (per la quale

era intervenuta in corso di causa concessione in sanatoria) e la distanza del bruciatore dal muro di confine; le aventi causa del , per poter usufruire della possibilità di mantenere l'apertura delle finestre, avrebbero dovuto dimostrare che le condizioni pattuite a tal fine, con la scrittura privata 8.9.1977, intervenuta tra e , dante causa dell'appellante incidentale, erano state realizzate e non solo sostenere che la condizione prevista sarebbe stata sempre realizzabile, stante l'assenza di un termine per il relativo adempimento.

Per la cassazione di tale decisione propone ricorso formulando tre motivi con i relativi quesiti.

Gli intimati non hanno svolto attività difensiva.

Motivi della decisione

La ricorrente deduce:

1) violazione e falsa applicazione degli artt. 889 ed 890 c.c.; erroneamente la Corte di merito aveva escluso l'applicabilità del disposto di cui all'art. 889 c.c. in relazione al bruciatore della caldaia, posizionato a distanza di soli 50 cm. dalla proprietà , affermando che tale norma era applicabile solo riguardo alle tubazioni adducenti il gas od il gasolio per le quali l'attrice non aveva sollevato alcuna doglianza; tale assunto non aveva tenuto conto che il bruciatore è collegato proprio alle

10/11

tubazioni del gasolio che, per regola di comune esperienza, dal locale caldaia e dal bruciatore si diramano all'interno dell'abitazione;

2) violazione e falsa applicazione dell'art. 1183 c.p.c., nonché omessa ed insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, laddove il giudice di appello aveva condannato SG alla chiusura di tre vedute al primo piano e di un'altra al piano terreno, avendo ravvisato la inefficacia giuridica della scrittura privata 8.9.1977, conclusa tra SM, dante causa di SG e PG il quale aveva espressamente concesso al confinante il diritto di mantenere le vedute già esistenti, frontistanti l'immobile di sua proprietà, a condizione che il S trasformasse le vedute in luci e dotasse le stesse di inferriate, versando la somma di £ 400.000, corrisposta al momento della sottoscrizione di detto accordo; la Corte di merito aveva erroneamente ritenuto che il termine di adempimento di detta obbligazione doveva ritenersi scaduto, avuto riguardo agli interessi avuti di mira dalle parti con la stipulazione dell'accordo ed al notevole lasso di tempo da esso intercorso rispetto alla instaurazione della controversia (nel 1993), non considerando che, in mancanza di un termine di adempimento prefissato dalle parti, il debitore S non poteva considerarsi ina-

11/2

11/2

dempiente se non dopo la scadenza del termine fissato dal giudice su istanza del P [], ex art. 1183 c.c. o del termine fissato dal debitore ex art. 1454 c.c.; ne conseguiva che, non avendo il P [] preliminarmente richiesto la risoluzione del contratto stipulato tra le parti in data 8.7.1977, il contratto stesso era ancora efficace; peraltro, alla data di instaurazione del giudizio, nell'anno 1993, gli eredi di SM [] avrebbero maturato l'acquisto per usucapione della servitù prediale di mantenere le vedute in questione a distanza inferiore a quella legale dalla proprietà del P [];

3) violazione e falsa applicazione dell'art. 1135 c.c., posto che secondo detta scrittura privata, l'adempimento di tutte le obbligazioni a carico del S [] costituiva condizione risolutiva meramente potestativa, rimessa all'arbitrio del debitore e, quindi, da considerarsi come non apposta al contratto 8.9.1977.

Il ricorso è infondato.

In ordine al primo motivo si osserva che la Corte di merito ha escluso l'applicabilità dell'art. 889 c.c. al bruciatore della caldaia, evidenziando che la S [] si era lamentata unicamente della collocazione della centrale termica e della distanza del bruciatore dal muro di confine, senza che su quest'ultimo punto fosse stato espletato alcun accertamento, posto che la doglianza della

S [] non aveva riguardato tale aspetto, essendosi essa lamentata di una generica situazione di pericolo.

La censura in esame è, quindi, priva di fondamento dovendosi comunque ribadire che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, negli impianti di riscaldamento, la caldaia, il bruciatore ed il deposito di carburante non sono soggetti al disposto dell'art. 889 c.c., prevista per la distanza dei tubi di adduzione di gas alla caldaia (Cass. n. 5492/78; n., 432/85); in particolare, il bruciatore è esente dalla presunzione assoluta di pericolosità e dall'obbligo di osservanza della distanza in tema di "flusso costante di sostanza liquida o gassosa" (Cass. n. 7152/1995; n. 145/93).

Priva di fondamento è pure la seconda censura.

La Corte di merito ha correttamente rilevato che, con la scrittura privata del 1977, PG [] aveva consentito a SM [] (dante causa di SG []) l'apertura di una finestra a piano terra e di tre finestre al primo piano, a condizione che le aperture fossero munite di un'inferriata e di una grata in metallo (in modo che le finestre non potessero essere utilizzate per affacciarsi, gettare oggetti ecc.) con la previsione che, in caso di inadempimento a tali prescrizioni, il S [] sarebbe decaduto dall'autorizzazione concessagli; che, nonostante non fosse stato previsto un termine per

l'adempimento, esso doveva ritenersi connaturato alle esigenze avute di mira dalle parti e, pertanto, era da considerarsi scaduto alla data di instaurazione del giudizio de quo.

Ritiene il Collegio del tutto condivisibile tale statuizione in quanto in linea con la giurisprudenza di questa Corte secondo cui, nel caso in cui le parti abbiano condizionato l'efficacia o la risoluzione di un contratto al verificarsi di un evento senza indicare il termine entro il quale questo può utilmente avverarsi, può essere ottenuta la dichiarazione giudiziale di inefficacia del contratto stesso per il mancato avveramento della condizione sospensiva o risolutiva, senza che ricorra l'esigenza della previa fissazione di un termine da parte del giudice, ai sensi dell'art. 1183 c.c., allorché lo stesso giudice ritenga essere trascorso un lasso di tempo congruo entro il quale l'evento previsto dalle parti si sarebbe dovuto verificare (Cass. n. 22811/2010; n. 13519/1991 n. 19414/2010; n. 1149/2003).

Nella specie il giudice di appello ha dato conto, con apprezzamento di merito insindacabile in sede di legittimità in quanto congruamente motivato, del considerevole lasso di tempo trascorso dalla data di conclusione del contratto, risalente al 1977, sicché doveva ritenersi superato ogni limite di normale tolleranza con riferimento

al mancato adempimento della pattuizione suddetta.
Costituisce una questione nuova, come tale inammissibile, il dedotto acquisto per usucapione della servitù di mantenere le vedute in questione a distanza inferiore a quella legale rispetto alla proprietà P.

Quanto al terzo motivo è sufficiente rilevare che attiene ad un profilo nuovo la natura della condizione apposta a detta scrittura privata e, comunque, tale aspetto non coglie la "ratio decidendi", laddove il giudice di appello, ha ritenuto scaduto il termine per l'adempimento.
Il ricorso va, pertanto, rigettato.

Nulla per le spese processuali, stante il difetto di attività difensiva da parte degli intimati.

P.Q.M.

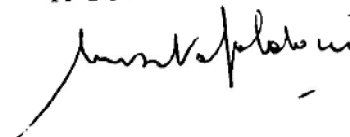
La Corte rigetta il ricorso.

Nulla per le spese.

Così deciso in Roma il 3.7.2013

Il Consigliere est.

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 08 OTT. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI