

Civile Sent. Sez. 2 Num. 14710 Anno 2019

Presidente: ORICCHIO ANTONIO

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 29/05/2019

SENTENZA

sul ricorso 3635-2015 proposto da:

IMMOBILIARE CASA SNC CAMPISI NICOLA & C , elettivamente domiciliata in ROMA, VIA VARRONE 9, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO VANNICELLI, rappresentata e difesa dall'avvocato MASSIMILIANO VERSINI;

- ricorrente -

contro

BENUZZI DANIELE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA TARVISIO 2, presso lo studio dell'avvocato ROBERTO CACCAVALE, rappresentato e difeso dagli avvocati LARA MARCABRUNI, LUIGI CAMPONE;

- controricorrente -

nonché contro

SANTONI GIANNI, DI RENZO NICOLINO, BORTOLAMEOTTI LIA, BACHMAIER MONIKA SABINE;

- intimati -

523/19

avverso la sentenza n. 251/2014 della CORTE D'APPELLO di TRENTO, depositata il 13/08/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/02/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CARDINO, il quale ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato Davoli per delega dell'Avvocato Marcabruni.

FATTI DI CAUSA

La Immobiliare Ca.Sa. s.n.c. di Campisi Nicola & c. propone ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 251/2014 della Corte d'Appello di Trento, depositata il 13 agosto 2014.

Resiste con controricorso Daniele Benuzzi.

Rimangono intimati, senza svolgere attività difensive, Gianni Santoni, Nicolino Di Renzo, Lia Bortolameotti e Monika Sabine Bachmaier.

Con citazione del 7 giugno 2010 Daniele Benuzzi convenne davanti al Tribunale di Rovereto la Immobiliare Ca.Sa. s.n.c., chiedendo la condanna della convenuta al ripristino dello stato dei luoghi nel rispetto delle distanze e dei confini in relazione all'edificio costruito in via Prati di Dro (TN), in forza di concessione edilizia n. 88/2007. La convenuta Immobiliare Ca.Sa. s.n.c. contestò le domande dell'attore e chiese in riconvenzionale di accertare l'esatto confine fra la particella 255 C.C. Dro (di proprietà Benuzzi) e la particella 1336 C.C. Dro (di proprietà Immobiliare Ca.Sa.), nonché di condannare il Benuzzi al risarcimento dei danni ex art. 96, comma 2, c.c.

Con sentenza del 5 febbraio 2013 il Tribunale di Rovereto condannò la Immobiliare Ca.Sa. s.n.c. a rimuovere la porzione superiore del volume garage che fuoriusciva dal livello del

terreno della particella 255 C.C. Dro per una fascia di cinque metri dal muro di confine, respingendo ogni altra domanda delle parti.

La Corte d'Appello di Trento, con la sentenza n. 251/2014 del 13 agosto 2014, ha rigettato l'appello principale avanzato dalla Immobiliare Ca.Sa. s.n.c., osservando come: 1) non fossero più in contestazione né la natura agricola del fondo di proprietà Benuzzi, né l'esatta linea di confine fra i fondi limitrofi, sulla base del nuovo muro della Particella Edificiale 1336; 2) il manufatto per cui è causa fosse costituito da un muro di recinzione e contenimento, che, nel tratto fra le proprietà delle parti, raggiunge un'altezza di cm 120 dal piano di campagna della p.f. 255 ed emerge in p.ed. 1336 di circa 30 cm.; 3) i garages realizzati non potessero considerarsi volumi interrati al di sotto del livello del terreno naturale, agli effetti dell'art. 43 punto 6 del regolamento edilizio del Comune di Dro, tali, quindi, da poter essere costruiti a confine, essendo gli stessi "fittiziamente interrati", giacché realizzati, piuttosto, per motivi tecnici, al di sotto del livello del terreno (non naturale, ma) di progetto e quindi soggetti alla distanza di cinque metri dal confine; 4) il muro di contenimento e l'autorimessa, in quanto distanti tra 1,20 e 3,00 metri dal confine, erano perciò non rispettosi delle distanze legali di cui all'art. 43 punto 1 del regolamento edilizio, dovendosi rimuovere, come già disposto dal Tribunale, la porzione superiore del piano garage fuoriuscente dal livello del terreno della particella 255 C.C. Dro per una fascia di cinque metri dal muro di confine.

Proseguendo, la Corte d'Appello di Trento evidenziava come, poiché il regolamento edilizio del Comune di Dro contempla distanze assolute dal confine, non potesse operare il principio di prevenzione. Né, ad avviso dei giudici di secondo grado, era



ravvisabile l'inoffensività della costruzione denunciata, sporgendo essa 120 cm dal piano di terreno naturale. Infine, la sentenza impugnata ha negato gli estremi soggettivi per la condanna ex art. 96, comma 2, c.p.c., risultando comunque la Immobiliare Ca.Sa. s.n.c. proprietaria della Particella Edificiale 1336, che comprende il volume garage come parte comune. La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

In via pregiudiziale, vista la deduzione contenuta nella memoria della ricorrente, non va disposta la riunione tra il presente giudizio e quello, contraddistinto come R.G. 3633/2015, anch'esso pendente innanzi alla Corte di Cassazione, corrente tra la Immobiliare Ca.Sa. S.n.c. ed altra parte (Mario Bortolotti), e fissato per l'adunanza camerale ex art. 380 bis.1 c.p.c. del 28 febbraio 2019, trattandosi di ricorsi proposti contro sentenze diverse pronunciate in separati giudizi. Pur attenendo le cause connesse ad identiche questioni di diritto, la riunione non perseguirebbe alcun obiettivo utile in termine di economia e minor costo dei due giudizi, né favorirebbe la loro ragionevole durata.

I. Il primo motivo del ricorso della Immobiliare Ca.Sa. s.n.c. deduce la violazione e falsa applicazione del regolamento edilizio del Comune di Dro e della legge provinciale n. 1/2008: quanto al volume garage sul confine tra p.ed. 1336 e p.f. 259, atteso che dagli artt. 39 e 43, commi 1 e 5, del regolamento si ricaverebbe che i volumi interrati, che possono essere costruiti a confine, vanno collocati al di sotto del livello naturale del terreno, dovendosi tuttavia intendere il piano naturale di campagna anche come modificato in base al cosiddetto piano

di spiccato, ovvero come terreno di progetto; quanto ai muri di confine, per aver la Corte d'Appello inteso gli stessi come muri di contenimento di un terrapieno artificiale (e non come muri di sostegno) e perciò sottoposti alla disciplina sulle distanze legali.

Il secondo motivo del ricorso della Immobiliare Ca.Sa. s.n.c. deduce la violazione del principio della prevenzione ex artt. 873 e 875 c.c., nonché dei regolamenti comunali e del codice urbanistico provinciale. Si assume che, essendo i garages interrati, per essi non operi la disciplina che impone distanze minime dai confini.

I.1. I primi due motivi di ricorso, che vanno esaminati congiuntamente in quanto connessi, rivelano profili di inammissibilità e sono comunque infondati.

E' innanzitutto inammissibile denunciare con ricorso per cassazione la violazione di legge ex art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c. in relazione ad un intero corpo di norme (il "regolamento edilizio del Comune di Dro", la "normativa urbanistica provinciale", la legge provinciale, i "regolamenti comunali", il "codice urbanistico provinciale"), precludendosi così al collegio di individuare la disposizione regolatrice della fattispecie che si assume violata o falsamente applicata in determinate statuizioni della sentenza impugnata (cfr. Cass. Sez. U, 18/07/2013, n. 17555).

Pertanto, la sentenza della Corte d'Appello di Trento ha fatto corretta applicazione dei principi di diritto invocati.

Il Regolamento edilizio del Comune di Dro, nel testo di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 25 adottata in data 8 settembre 2004, vigente all'epoca della realizzazione delle opere per cui è causa, stabilisce (art. 43) per le costruzioni la

distanza assoluta di cinque metri dal confine, ammettendo, tra le altre, una deroga per i volumi interrati posti al di sotto del livello del terreno naturale, purché non arrechino pregiudizio alle proprietà finitime.

La ricorrente intende in maniera erronea, dunque, che possa definirsi normativamente (ai sensi dell'art. 39 del regolamento e dell'allegato 1 del Codice dell'urbanistica e dell'edilizia della Provincia di Trento) volume interrato, in quanto tale costruibile anche a confine, quello comunque realizzato al di sotto del piano di spiccato, ossia del terreno di progetto, individuato sulla base del piano di lottizzazione approvato.

Secondo consolidato orientamento di questa Corte, in tema di distanze legali, esiste, ai sensi dell'art. 873 c.c., una nozione unica di costruzione, consistente in qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata. I regolamenti comunali, pertanto, essendo norme secondarie, non possono modificare tale nozione codicistica, sia pure al limitato fine del computo delle distanze legali, poiché il rinvio contenuto nella seconda parte dell'art. 873 c.c. ai regolamenti locali è circoscritto alla sola facoltà di stabilire una distanza maggiore, dovendo altrimenti le norme del regolamento edilizio essere disapplicate per contrasto con l'art. 9 del d.m. n. 1444 del 1968 (cfr. di recente Cass. Sez. 2, 02/10/2018, n. 23843; Cass. Sez. 2, 08/01/2016, n. 144).

Ai fini di tale nozione normativa di costruzione, la sporgenza del manufatto dal suolo, quale requisito necessario perché lo stesso sia soggetto alle disposizioni sulle distanze legali nei rapporti di vicinato, va allora riscontrata con riferimento

all'originario piano di campagna, cioè al livello naturale del terreno sedime, e non alla quota del terreno sistemato artificialmente diminuita, poiché altrimenti si darebbe comunque luogo a distacchi inferiori a quelli minimi stabiliti dalla norma e quindi a intercapedini dannose (Cass. Sez. 2, 27/03/2002, n. 4372; Cass. Sez. 2, 03/06/1998, n. 5450; Cass. Sez. 2, 21/12/1992, n. 13529). Nella specie, le norme urbanistiche locali vigenti nel Comune di Dro non contengono eccezioni al ricordato principio, non potendosi accogliere l'interpretazione della ricorrente secondo cui, ai fini delle costruzioni di volumi interrati a confine, occorre fare riferimento non allo stato di fatto del terreno, ma al piano di campagna come modificato dalle scelte progettuali, con la conseguenza che la soggezione dell'opera alla distanza assoluta dal confine discenderebbe non dalle caratteristiche obiettive del fondo, quanto dalle modalità realizzative dell'intervento decise dal proprietario di esso (cfr. già Cass. Sez. 2, 04/08/1979, n. 4539).

Non merita perciò censure la decisione della Corte d'Appello di Trento, per la quale i garages costruiti dalla Immobiliare Ca.Sa. s.n.c. non potessero considerarsi volumi interrati al di sotto del livello del terreno naturale, agli effetti dell'art. 43 punto 6 del regolamento edilizio del Comune di Dro, tali, quindi, da poter essere costruiti a confine, essendo gli stessi, piuttosto, "fittiziamente interrati", giacché realizzati al di sotto del livello del terreno di progetto, con conseguente soggezione alla distanza di cinque metri dal confine.

Né sono fondate le critiche della ricorrente contro la decisione della Corte d'Appello che ha descritto il manufatto in contestazione come "muro di recinzione e contenimento",

dell'altezza di cm 120 dal piano di campagna della p.f. 255 e di circa cm. 30 in p.ed. 1336, non rispettoso delle distanze legali di cui all'art. 43 punto 1 del regolamento edilizio. Requisiti essenziali del muro di cinta, che a norma dell'art. 878 c.c. non va considerato nel computo delle distanze legali, sono costituiti dall'isolamento delle facce, dall'altezza non superiore a metri tre e dalla sua destinazione alla demarcazione della linea di confine e alla separazione e chiusura della proprietà. Nel caso, però, di fondi a dislivello, adempiendo il muro anche ad una funzione di sostegno e contenimento del terrapieno o della scarpata, una faccia non si presenta di norma come isolata e l'altezza può anche superare i tre metri, se tale è l'altezza del terrapieno o della scarpata. Pertanto, non può essere considerato come costruzione, ai fini dell'osservanza delle distanze legali, il muro che, nel caso di dislivello naturale, oltre a delimitare il fondo, assolve anche alla funzione di sostegno e contenimento del declivio naturale per evitare smottamenti o frane; il muro di contenimento di una scarpata o di un terrapieno naturale, in particolare, non può considerarsi "costruzione", agli effetti della disciplina di cui all'art. 873 c.c., per la parte che adempie alla sua specifica funzione, e, quindi, dalle fondamenta al livello del fondo superiore, qualunque sia l'altezza della parete naturale o della scarpata o del terrapieno cui aderisce, impedendone lo smottamento, mentre la parte del muro che si innalza oltre il piano del fondo sovrastante, in quanto priva della funzione di conservazione dello stato dei luoghi, è soggetta alla disciplina giuridica propria delle sue oggettive caratteristiche di costruzione in senso tecnico giuridico. All'inverso, nel caso di dislivello di origine artificiale (che è poi la situazione contemplata nello stesso art. 45 di

regolamento edilizio comunale), deve essere considerato costruzione in senso tecnico-giuridico, ai fini della normativa sulle distanze legali, il muro di fabbrica che assolve in modo permanente e definitivo anche alla funzione di contenimento del terrapieno creato dall'opera dell'uomo, o che questa abbia pure soltanto accentuato rispetto a quello già esistente per la natura dei luoghi. Basta, dunque, che l'andamento altimetrico del piano di campagna - originariamente livellato sul confine tra due fondi - sia stato artificialmente modificato per opera dell'uomo (come accertato nella specie dai giudici del merito) a far ritenere che il muro di cinta abbia la funzione di contenere il terrapieno creato "ex novo" con l'apporto di terra e pietrame, e vada, per l'effetto, equiparato a un muro di fabbrica, come tale assoggettato al rispetto delle distanze legali tra costruzioni (tra le tante, Cass. Sez. 2, 13/05/2013, n. 11388; Cass. Sez. 2, 04/06/2010, n. 13628; Cass. Sez. 2, 10/01/2006, n. 145; Cass. Sez. 2, 24/06/2003, n. 9998; Cass. Sez. 2, 15/06/2001, n. 8144; Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4511; Cass. Sez. 2, 11/07/1995, n. 7594; Cass. Sez. 2, 14/02/1994, n. 1467; Cass. Sez. 2, 06/05/1987, n. 4196; si veda anche Cass. Sez. 2, 24/11/2015, n. 23934).

Va in definitiva enunciato il seguente principio:

agli effetti dell'art 43 del regolamento edilizio del Comune di Dro, nel testo di cui alla delibera del Consiglio Comunale n. 25 dell'8 settembre 2004 - il quale consente di costruire sul confine, in deroga al distacco minimo assoluto di cinque metri, volumi interrati posti al di sotto del terreno naturale, purché non arrechino danno alla proprietà finitima - , per stabilire se una determinata costruzione sia da qualificare interrata o in soprassuolo, occorre fare riferimento alla quota di campagna



del terreno medesimo, procedendo ad un coordinamento con le definizioni contenute nell'art. 39 del regolamento stesso, nonché nel Codice dell'urbanistica e dell'edilizia della Provincia di Trento, le quali, ancorché contemplino anche precetti relativi alla sistemazione artificiale dei terreni sui quali prospettano le fronti principali o secondarie dei costruendi edifici, in tanto possono trovare applicazione in situazioni ricadenti nella disciplina del citato art. 43 del regolamento, in quanto non comportino alcuna menomazione del reciproco diritto soggettivo al rispetto dell'integrità del distacco spettante ai proprietari dei fondi finitimi. Pertanto, la costruzione di un muro di contenimento e di un'autoimmessa, dell'altezza oscillante tra cm. 120 e cm. 30 rispetto all'originario piano di campagna, eseguita nella zona di distacco minimo assoluto dal confine, viola il diritto del proprietario finitimo alla libertà di detto distacco da costruzione, anche se il suolo sia stato sistemato a quota diversa da quella originaria, alla stregua di precetti contenuti in altre norme del regolamento (cfr. Cass. Sez. 2, 30/05/1973, n. 1615).

E' infine conforme a diritto la decisione impugnata anche nella parte in cui ha sostenuto che, poiché il regolamento edilizio del Comune di Dro contempla distanze assolute dal confine, non può operare il principio di prevenzione. Secondo unanime interpretazione di questa Corte, infatti, se i regolamenti edilizi stabiliscono espressamente la necessità di rispettare determinate distanze dal confine, vietando la costruzione sullo stesso senza consentire la facoltà di costruire in aderenza o in appoggio, non può trovare applicazione il principio della prevenzione, previsto dagli artt. 873 e 875 c.c. (Cass. Sez. U, 19/05/2016, n. 10318; Cass. Sez. 2, 14/05/2018, n. 11664;



Cass. Sez. 2, n. 8465 del 09/04/2010).

II. Il terzo motivo del ricorso della Immobiliare Ca.Sa. s.n.c. deduce la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 872 e 873 per manifesta inoffensività della costruzione, emergendo il solaio dei garages interrati dal piano naturale di campagna della proprietà della ricorrente per soli venti centimetri.

II.1. Il terzo motivo del ricorso della Immobiliare Ca.Sa. s.n.c. è infondato, oltre perché volto a confutare in sede di legittimità l'accertamento di fatto compiuto dai giudici di merito fuori dai limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., in quanto apoditticamente contrastante con la consolidata interpretazione giurisprudenziale per cui, in tema di osservanza delle distanze tra costruzioni, ove le stesse siano prescritte da un regolamento edilizio integrativo del codice civile, nessuna indagine deve essere svolta per accertare se dalla violazione della norma regolamentare sia derivato o meno, in concreto, una reale offesa alla proprietà del vicino, in quanto le disposizioni sulle distanze legali non lasciano al giudice alcun margine di valutazione in ordine ai pregiudizi prodotti dalla loro inosservanza, avuto riguardo alle finalità di natura pubblicistica cui esse si ispirano (Cass. Sez. 2, 05/12/2001, n. 15367; Cass. Sez. 2, 27/02/1995, n. 2294).

III. Il quarto motivo del ricorso della Immobiliare Ca.Sa. s.n.c. denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 96, comma 2, 115 e 116 c.p.c., nonché dell'art. 68 bis del r.d. 28 marzo 1929, n. 499, ed in genere dei principi che regolano le trascrizioni nel sistema tavolare; il quinto motivo di ricorso allega l'omesso esame di un fatto decisivo, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., contestandosi la sentenza della Corte di Trento, nella parte in cui essa ha negato gli estremi soggettivi per la



condanna ex art. 96, comma 2, c.p.c., risultando comunque la Immobiliare Ca.Sa. s.n.c. proprietaria della Particella Edificiale 1336, che comprende il volume garage. Per la ricorrente, i giudici di merito avrebbero così trascurato che la citazione spiegata il 7 giugno 2010 da Daniele Benuzzi venne annotata sull'intero immobile realizzato dalla Immobiliare Ca.Sa. s.n.c., e non soltanto sui locali garages. Evidenzia la ricorrente come la particella 1336 C.C. Dro (di proprietà Immobiliare Ca.Sa.) fosse frazionata sin dal 2009 in dodici distinte porzioni materiali (corrispondenti ai singoli appartamenti ed ai garages), sicché l'annotazione della domanda doveva limitarsi alla fascia di immobile compresa nella distanza di cinque metri dal confine con la proprietà Benuzzi, con ciò arrecando un notevole pregiudizio alla società.

III.1. E' inammissibile il quinto motivo di ricorso, riferito al parametro di cui all'art. 360, n. 5, c.p.c., operando il limite di cui all'art. 348-ter, comma 5, c.p.c. (applicabile, ai sensi dell'art. 54, comma 2, del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012, ai giudizi d'appello introdotti con ricorso depositato o con citazione di cui sia stata richiesta la notificazione dal giorno 11 settembre 2012), non avendo la ricorrente specificato che fossero fra loro diverse sul punto le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado del Tribunale di Rovereto e della sentenza di rigetto dell'appello (cfr. Cass. Sez. 1, 22/12/2016, n. 26774; Cass. Sez. 2, 10/03/2014, n. 5528).

Il quarto motivo di ricorso, sotto il profilo della violazione delle norme di diritto, è comunque infondato.

La domanda (quale quella contenuta nella citazione del 7 giugno 2010 di Daniele Benuzzi) diretta a denunciare la

violazione delle distanze legali da parte del proprietario del fondo vicino e ad ottenere l'arretramento della sua costruzione, tendendo a salvaguardare il diritto di proprietà dell'attore dalla costituzione di una servitù di contenuto contrario al limite violato e ad impedirne tanto l'esercizio attuale, quanto il suo acquisto per usucapione, ha natura di "*actio negatoria servitutis*"; essa, pertanto, è soggetta a trascrizione ai sensi sia dell'art. 2653, n. 1, c.c. (Cass. Sez. U, 12/06/2006, n. 13523; Cass. Sez. 2, 15/05/2015, n. 10005), ovvero ad annotazione nei libri fondiari secondo il sistema tavolare previsto dal R.D. 28 marzo 1929, n. 499.

In generale, perché la trascrizione di una domanda giudiziale possa produrre gli effetti previsti dall'art. 2652 c.c., è necessaria una precisa correlazione tra la domanda, così come riportata nella nota di trascrizione, e la sentenza che si vuole opporre ai terzi. Per stabilire se ed in quali limiti una determinata domanda giudiziale trascritta sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare senza possibilità di equivoci ed incertezze gli elementi essenziali dell'atto e i beni ai quali esso si riferisce (Cass. Sez. 3, 01/06/2006, n. 13137; Cass. Sez. 2, 18/05/2001, n. 6851; Cass. Sez. 1, 05/07/2000, n. 8964).

L'art. 2659, comma 1, n. 4, c.c., per l'individuazione dell'immobile oggetto dell'atto trascritto, fa rinvio alle indicazioni richieste dall'art. 2826 c.c. in tema di iscrizione ipotecaria, con riferimento altresì alla specificazione dei dati di identificazione catastale.

Ai fini della validità di una domanda di riduzione in pristino per violazione delle distanze legali non è comunque indispensabile una precisa descrizione dei dati catastali dei corrispondenti beni, dovendosi in ogni caso accertare in capo all'attore la proprietà di un fondo, rispetto al quale la nuova costruzione eretta dal convenuto venga a trovarsi a distanza inferiore a quella legale (cfr. Cass. Sez. 2, 29/12/2017, n. 31172). Ne consegue che, perché la trascrizione della domanda giudiziale diretta a denunciare la violazione delle distanze legali produca gli effetti indicati dall'art. 2653, n. 1, c.c. (ovvero, perché vi sia precisa correlazione tra la domanda riportata nella nota e la pronuncia giudiziale che si voglia opporre ai terzi che abbiano frattanto acquistato diritti sul medesimo bene immobile), è sufficiente che nella relativa nota siano inseriti elementi di individuazione riferiti al complesso immobiliare (nella specie, la particella Edificiale 1336, che comprendeva l'intero fabbricato realizzato dalla Immobiliare Ca.Sa. s.n.c.), potendosi dall'atto evincere che l'annotazione riguarda soltanto singoli beni da cui tale complesso è costituito (arg. da Cass. Sez. 2, 03/06/1995, n. 6269).

Da ciò discende l'infondatezza del quarto motivo di ricorso.

La responsabilità processuale aggravata per trascrizione di domanda giudiziale ex art. 96, comma 2, c.p.c. postula, oltre alla consapevolezza dell'infondatezza della pretesa, l'accertamento in concreto della violazione del canone della normale prudenza, occorrendo verificare se la trascrizione sia stata effettuata fuori dai casi consentiti o previsti dalla legge, sicché non può ravvisarsi inosservanza dell'obbligo di agire con normale prudenza nel solo fatto della trascrizione (ovvero della



annotazione nei libri fondiari secondo il sistema tavolare previsto dal R.D. 28 marzo 1929, n. 499) di una domanda giudiziale di riduzione in pristino per violazione delle distanze legali - peraltro dichiarata fondata - eseguita con riferimento all'intero complesso immobiliare costruito sul fondo del vicino convenuto, e non soltanto ai singoli beni da cui tale complesso è costituito (cfr. Cass. Sez. 3, 09/11/2017, n. 26515). Né si giustifica la pretesa risarcitoria della società ricorrente per il fatto che l'annotazione della domanda giudiziale sia avvenuta in relazione ad un diverso e più consistente immobile rispetto alla parte del fabbricato che si trova ad una distanza dal confine minore del distacco previsto dal regolamento edilizio comunale vigente, essendo accertato che la medesima annotazione rispecchiava la domanda contenuta nell'atto di citazione, sicché la lettura coordinata dei due atti ben avrebbe consentito ai terzi di comprendere quale fosse l'effettiva portata della domanda giudiziale annotata (cfr. Cass. Sez. 3, 31/07/2015, n. 16272).

IV. Conseguono il rigetto del ricorso e la regolazione secondo soccombenza delle spese del giudizio di cassazione in favore del controricorrente Daniele Benuzzi, nell'ammontare liquidato in dispositivo. Non occorre provvedere al riguardo per gli altri intimati, che non hanno svolto attività difensive.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di



contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 7.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 26 febbraio