

Civile Ord. Sez. 2 Num. 18500 Anno 2020

Presidente: ORICCHIO ANTONIO

Relatore: OLIVA STEFANO

Data pubblicazione: 04/09/2020

## **ORDINANZA**

sul ricorso 420-2016 proposto da:

SOZECO S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA ORESTE TOMMASINI n.20, presso lo studio dell'avvocato FILIPPO NERI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MICHELE SALAZAR

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO LA RONDINE

**- intimato -**

avverso la sentenza n.437/2014 della CORTE D'APPELLO di REGGIO CALABRIA, depositata il 12/12/2014;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20/02/2020 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

or  
626/20

## **FATTI DI CAUSA**

Con atto di citazione notificato il 22.2.2001 il Condominio "La Rondine" conveniva in giudizio SO.ZE.CO. S.r.l. innanzi il Tribunale di Reggio Calabria per sentirla condannare alla demolizione delle opere eseguite in violazione della distanza minima dal confine ed al risarcimento del danno correlato. Deduceva parte attrice che la società convenuta aveva realizzato sul proprio terreno una autorimessa non totalmente interrata, in violazione della distanza dal confine tra i fondi prevista dalle N.T.A. dello strumento urbanistico locale.

Si costituiva la società convenuta resistendo alla domanda.

Con sentenza n.768/2004 il Tribunale di Reggio Calabria accoglieva la domanda ordinando alla SO.ZE.CO. S.r.l. la demolizione del fabbricato eseguito in violazione delle distanze, rigettando invece quella di risarcimento.

Interponeva appello avverso detta decisione SO.ZE.CO. S.r.l. e si costituiva in seconda istanza il Condominio per resistere al gravame.

Con la sentenza impugnata, n.437/2014, la Corte di Appello di Reggio Calabria rigettava l'impugnazione.

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione SO.ZE.CO. S.r.l. affidandosi ad un unico motivo.

Il Condominio La Rondine, intimato, non ha svolto attività difensiva nel presente giudizio di legittimità.

La parte ricorrente ha depositato memoria in prossimità dell'adunanza camerale.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Con l'unico motivo di ricorso la società ricorrente lamenta la violazione ed errata applicazione degli artt.873 e ss. e delle N.T.A. del Comune di Reggio Calabria in relazione all'art.360 n.3 c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe deciso in

conformità con le risultanze della C.T.U. esperita in corso di causa, la quale tuttavia a sua volta aveva erroneamente preso come riferimento il piano di campagna del fondo di proprietà del Condominio La Rondine, anziché quello del terreno della società ricorrente, sul quale insiste il manufatto.

La doglianza è fondata. Risulta infatti dalla sentenza impugnata che i fondi rispettivamente di proprietà della SO.ZE.CO. S.r.l. e del Condominio La Rondine si trovano a due differenti livelli. Per effetto di tale dislivello, il garage realizzato dalla società odierna ricorrente sporge, rispetto al piano di calpestio del fondo del Condominio, di m.0,78 e di m.0,53 dalla giacitura del terreno, lato sud est, adiacente alla proprietà di essa attrice (cfr. pagg.2 e 3 della sentenza impugnata). Partendo da tale premessa in fatto, la Corte territoriale avrebbe dovuto applicare il principio secondo cui *"Ai fini dell'osservanza delle norme in materia di distanze legali stabilite dagli artt.873 e seguenti c.c. e delle norme dei regolamenti locali integrativi della disciplina codicistica, deve ritenersi "costruzione" qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità ed immobilizzazione rispetto al suolo, anche mediante appoggio o incorporazione o collegamento fisso ad un corpo di fabbrica contestualmente realizzato o preesistente, e ciò indipendentemente dal livello di posa ed elevazione dell'opera stessa, dai suoi caratteri e dalla sua destinazione"* (Cass. Sez.2, Sentenza n.4277 del 22/02/2011, Rv.617015; conf. Cass. Sez.2, Sentenza n.21173 del 08/08/2019, Rv.655195).

Di conseguenza occorre indagare se il manufatto realizzato da SO.ZE.CO. S.r.l. fosse completamente interrato rispetto al terreno sul quale esso insiste, poiché in quel caso esso non soggiace alla normativa in tema di distanze, non

potendo lo stesso essere considerato "costruzione" in assenza di elevazione dal suolo.

Al contempo la Corte territoriale avrebbe dovuto verificare se il dislivello tra i due fondi avesse origine naturale o artificiale, applicando il principio –affermato in tema di muro di contenimento, ma applicabile anche al caso di specie– per cui *"In caso di fondi a dislivello non può considerarsi costruzione ai fini e per gli effetti dell'art.873 c.c. il muro di contenimento realizzato per evitare smottamento o frane. Nel caso invece di dislivello derivante dall'opera dell'uomo devono considerarsi costruzioni in senso tecnico-giuridico il terrapieno ed il relativo muro di contenimento che lo abbiano prodotto o che abbiano accentuato quello già esistente per la natura dei luoghi"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n.4511 del 21/05/1997, Rv.504571; conf. Cass. Sez.2, Sentenza n.4824 del 14/04/2000, Rv.535691; Cass. Sez.2, Sentenza n.8393 del 20/06/2000, Rv.537839; Cass. Sez.2, Sentenza n.12239 del 19/08/2002, Rv.556950; Cass. Sez.2, Sentenza n.16925 del 11/11/2003, Rv.568052; Cass. Sez.2, Sentenza n.1217 del 22/01/2010, Rv.611224).

Al contrario, la Corte reggina ha condotto una disamina fondata su presupposti non condivisibili, dando rilievo (in continuità a quanto ritenuto dal Tribunale) al fatto che la società odierna ricorrente non avesse dimostrato che il Condominio aveva eseguito sbancamenti atti a modificare lo stato naturale dei luoghi ed alla circostanza che nel progetto originario presentato da SO.ZE.CO. S.r.l. il garage era previsto totalmente interrato e che con successiva variante ne era stata elevata l'altezza interna da 3 metri a 3,75 metri; elevazione che avrebbe dovuto essere compensata con un abbassamento della quota inferiore del manufatto che però, nei fatti, non vi era stata, di talché il solaio di copertura risultava sollevato

rispetto alla sede stradale, in violazione di quanto previsto nella predetta variante. In tal modo la Corte calabrese ha finito per confondere diversi piani di valutazione, inferendo in sostanza la natura non totalmente interrata del garage non già da una verifica effettiva sul manufatto, bensì dalla sua esecuzione in difformità da quanto previsto dagli elaborati progettuali presentati all'Autorità competente. Inoltre ha dapprima affermato la natura totalmente interrata del manufatto rispetto al terreno della società odierna ricorrente, poi ravvisato una elevazione di 0,78 metri dal piano di calpestio del cortile del Condominio e di 0,53 metri dalla giacitura del terreno confinante con quello di SO.ZE.CO. S.r.l. sul lato sud-est, ed infine valorizzato una elevazione del manufatto stesso rispetto alla strada. Così operando la Corte territoriale ha preso come riferimento quattro diversi livelli (rispettivamente, il piano del terreno della società ricorrente, quello del cortile condominiale, quello della giacitura del terreno confinante sul lato sud-est, ed infine quello della strada) senza chiarire quale di essi, in definitiva, fosse quello in base al quale doveva essere eseguita la misurazione per verificare se il garage fosse, o meno, completamente interrato.

Ne è derivata una motivazione oggettivamente perplessa e contrastante con i principi affermati da questa Corte, come in precedenza richiamati.

Inoltre, va tenuto conto che *"La fattispecie prevista dall'art.887 c.c. (a norma del quale nei fondi a dislivello negli abitati il proprietario del fondo superiore deve sopportare per intero le spese di costruzione e di manutenzione del muro di sostegno dalle fondamenta fino all'altezza del proprio suolo) presuppone che il dislivello tra i due fondi sia di origine naturale. Se il dislivello, invece, è stato causato dal proprietario*



*del fondo inferiore, rendendo indispensabile la costruzione di un muro di sostegno, l'obbligo della relativa conservazione incombe su quest'ultimo"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n.4031 del 21/02/2007, Rv.598215; Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n.8522 del 29/04/2016, Rv.639516). Infatti *"La presunzione di proprietà prevista dall'art.887 c.c. presuppone che il dislivello fra i due fondi confinanti abbia un'origine naturale"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n.3674 del 14/04/1999, Rv.525336). In tale ultima ipotesi, peraltro, *"... il muro che assolve alla duplice funzione di sostegno del terreno superiore con la parte bassa e di divisione tra i due immobili con la parte alta si presume di proprietà esclusiva del titolare del fondo superiore, dalle fondamenta sino al livello del piano di campagna di tale fondo, e di proprietà comune tra i titolari dei terreni finitimi, nella parte sovrastante il detto livello"* (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n.29108 del 11/11/2019, Rv.656239).

Da tanto consegue l'accoglimento del ricorso, la cassazione della sentenza impugnata ed il rinvio della causa alla Corte di Appello di Reggio Calabria, in differente composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità. Il giudice del rinvio avrà cura di conformarsi ai precedenti indicati in motivazione e di apprezzare, ai fini della sussistenza dell'obbligo di rispetto delle distanze dal confine tra i fondi, la natura totalmente interrata, o meno, del garage realizzato da SO.ZE.CO. S.r.l., prendendo a riferimento la quota effettiva del terreno, tenendo conto dell'esistenza del dislivello esistente tra i fondi e della sua origine, naturale o artificiale, valorizzando in tale ultimo caso anche il soggetto che lo avesse causato.

### **PQM**

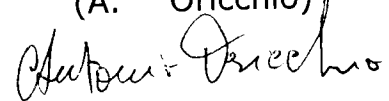
la Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di

legittimità, alla Corte di Appello di Reggio Calabria, in  
differente composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della  
seconda sezione civile, in data 20 febbraio 2020.

Il Presidente

(A. Oricchio)



**IL CANCELLIERE ESPERTO**  
*Dott.ssa Giuseppina D'Urso*

**CORTE DI CASSAZIONE**  
Sezione II Civile  
**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**