



24618-18

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

\*DIRITTI  
REALI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 2370/2013

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 24618

ANTONELLO COSENTINO

- Presidente -

Rep. C. C.

LUIGI ABETE

- Consigliere -

Ud. 13/02/2018

ANTONIO SCARPA

- Consigliere -

PU

CHIARA BESSO MARCHEIS

- Rel. Consigliere -

LUCA VARRONE

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 2370-2013 proposto da:

FEDERICO,

MARIA EUGENIA,

VINCENZA,

CARLO,

FRANCA,

elettivamente domiciliati in l



2018

;

630

- ricorrenti -

**contro**

ANNA MARIA,

ALBERTO,

elettivamente

domiciliati in

, che li

rappresenta e difende unitamente all'avvocato ( )

;

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 1724/2011 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 28/11/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/02/2018 dal Consigliere CHIARA BESSO MARCHEIS;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUCIO CAPASSO, che ha concluso per accoglimento dei primi tre motivi del ricorso, rigetto dei restanti;

udito l'Avvocato ( ), difensore dei ricorrenti, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato ( ), difensore dei resistenti, che si riporta agli atti depositati.



**FATTI DI CAUSA**

1. I ricorrenti Maria Eugenia, Giuseppe e Franca e Anna Maria e acquirenti di parte del fondo di loro proprietà, facendo valere tre pretese:

- a) una volta accertata la nullità del contratto di compravendita limitatamente alla parte in cui era stata concessa, in favore del fondo acquistato, una servitù in deroga alle distanze legali per le costruzioni a carico del fondo rimasto di proprietà degli attori, dichiarare tenuti e condannare i convenuti alla riduzione in pristino, mediante demolizione delle opere realizzate a distanza dal confine inferiore rispetto a quella prevista dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore del Comune di Aosta;
- b) dichiarare tenuti e condannare i convenuti ad attenersi alle prescrizioni contenute nel rogito notarile del 1991 e nella scrittura privata del 1996 e quindi a posizionare la strada di accesso al fondo di loro proprietà al livello in cui si trovava il terreno al momento della stipulazione dei predetti atti, fatto salvo l'eventuale diverso livello nel tratto indispensabile per raggiungere detta quota a partire da via Edelweiss e conseguentemente a demolire i manufatti realizzati (la strada, i muri di sostegno e la scarpata) e a realizzare le opere previste dai due atti, precisamente il muretto di sostegno e la recinzione in rete metallica da porsi al di sopra del muretto, e a ripristinare lo stato originale del terreno di proprietà degli attori, a eliminare il tratto di strada da dove si estende oltre la lunghezza pattuita di metri 60 con conseguente demolizione dei muri di sostegno, a porre fine all'occupazione del fondo di proprietà degli attori nella parte

che va dall'attuale muro di sostegno alla recinzione provvisoria;

- c) dichiarare l'esistenza di una servitù di condotta di acqua irrigua a carico del fondo di proprietà dei convenuti e a favore del fondo di proprietà degli attori e conseguentemente dichiarare tenuti i convenuti a rimettere in pristino i luoghi e quindi a demolire le opere illegittimamente eseguite sul fondo dominante, a stabilire il tracciato della servitù lungo il preesistente pergolato e comunque, in caso di spostamento, in modo tale da far rientrare il corso d'acqua nel punto in cui si inseriva quando è stato stipulato il rogito di compravendita.

I convenuti, costituendosi, chiedevano di respingere le domande degli attori e, in via riconvenzionale, di condannarli a risarcire i danni, subiti e subendi, per avere confidato nella realizzabilità della costruzione a confine con la proprietà degli attori.

Il Tribunale di Aosta ha accolto le domande degli attori e rigettato la domanda riconvenzionale dei convenuti.

2. I convenuti hanno impugnato la sentenza. La Corte d'appello di Torino – con la pronuncia 28 novembre 2011, n. 1724 – ha accolto l'impugnazione di [ ] e ha così rigettato le domande proposte in primo grado dai [ ] .

3. Maria Eugenia e Franca [ ] nonché Vincenza [ ] i Carlo [ ] e Federico [ ] (moglie e figli di Giuseppe [ ] deceduto il 29 settembre 2012) ricorrono per cassazione.

Alberto [ ] e Anna Maria [ ] resistono con controricorso.

I ricorrenti e i controricorrenti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

I. Il ricorso è articolato in otto motivi.

1. I primi tre motivi concernono la c.d. servitù in deroga alle distanze legali:

a) Il primo motivo lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 871, 872 c.c., 23 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Aosta, 1418, 1362, 1366 e 1367 c.c.: la Corte d'appello avrebbe errato sia nell'interpretare il citato art. 23 delle norme tecniche sia nel ritenere che gli appellanti, siglando la clausola che espressamente prevedeva la servitù a carico del loro fondo residuo, non potevano che accettare la ripartizione delle distanze tra le rispettive future costruzioni, accollandosi in toto il rispetto della distanza complessiva di 10 metri; il giudice avrebbe dovuto limitarsi "a dichiarare la nullità della clausola, senza inventarsi un accordo mai raggiunto fra i contraenti".

Il motivo non può essere accolto. La Corte d'appello ha anzitutto ritenuto – con una interpretazione plausibile – che il citato art. 23 delle norme tecniche di attuazione, allora vigenti, prevedesse che i confinanti possono costruire, in presenza di determinati presupposti, in aderenza sul confine o con il rispetto della misura di 5 metri dal confine, senza porre alcun esplicito divieto alla possibilità che i proprietari confinanti si accordino sulla ripartizione della misura complessiva tra i rispettivi (costruendi) fabbricati, così seguendo l'orientamento di questa Corte per cui i privati possono accordarsi sulla ripartizione tra i rispettivi fondi del distacco da osservare (cfr. Cass. 2117/2004, richiamata dalla sentenza impugnata). Tale accordo sulla ripartizione della distanza la Corte ha ravvisato nella clausola contenuta nell'atto pubblico di compravendita del 17 maggio 1991, che recita "al fondo acquistato è concessa servitù di deroga a distanze legali per costruzioni a carico del fondo rimasto di proprietà della parte venditrice, allo scopo di costruire in aderenza al confine nel lato opposto a nord per un tratto complessivo di metri 15". Il giudice d'appello – cui spetta il compito di interpretare il contratto applicando i canoni interpretativi di cui agli artt. 1362 e segg. c.c. – ha ritenuto, facendo leva sul principio della buona fede e su quello di

conservazione del contratto, che le parti abbiano inteso costituire una servitù sul fondo dei venditori al fine di consentire ai compratori di costruire sul nuovo confine, così vincolando il loro fondo al rispetto della distanza complessiva di 10 metri tra l'edificio costruendo dei compratori e un eventuale, futuro costruendo loro edificio.

b) Il secondo motivo lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 871 e 872 c.c., 7 delle vigenti citate norme tecniche di attuazione, 1418 1362 1367, 2657 c.c.: la Corte d'appello *ad abundantiam* ha detto che la clausola costitutiva della servitù di deroga alle distanze legali sarebbe valida a maggior ragione in base alle nuove norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del comune di Aosta - il cui articolo 7 prevede la possibilità di riduzione fino all'annullamento delle distanze imposte tra le costruzioni e il confine in presenza del consenso della proprietà confinante, espresso con atto trascritto nei pubblici registri - con assunto ad avviso dei ricorrenti paradossale, in quanto la validità della clausola contrattuale deve essere valutata sulla base della norma regolamentare vigente all'epoca della sua stipulazione.

Il motivo non può essere accolto. Come affermano gli stessi ricorrenti, il richiamo all'art. 7 delle vigenti citate norme tecniche di attuazione è stato compiuto dal giudice d'appello solo *ad abundantiam* rispetto alla *ratio* attaccata con il primo motivo di ricorso, così che il rigetto del primo motivo rende privo di interesse il secondo.

c) Il terzo motivo contesta violazione e falsa applicazione degli artt. 871, 872 c.c., 23 e/o 7 delle citate norme tecniche di attuazione, 1418, 1362, 1367 1372 c.c.: i ricorrenti lamentano che dalla lettura dell'impugnata sentenza emerge come controparte abbia realizzato 89 centimetri in più di costruzione rispetto ai 20 metri concessi in forza del contratto datato 17 maggio 1991 e della successiva scrittura privata integrativa, 89 centimetri che, a

differenza di quanto afferma il giudice d'appello, non sarebbero parte della recinzione, ma dell'edificio.

Il motivo non può essere accolto. I ricorrenti nella rubrica denunciano violazione e falsa applicazione di disposizioni normative, ma poi il motivo si sostanzia in una critica alla qualificazione in fatto operata dalla Corte d'appello – tramite il rinvio alla consulenza tecnica d'ufficio – degli 89 centimetri quale edificio e non recinzione, qualificazione incensurabile di fronte a questa Corte di legittimità.

2. Il quarto, il quinto, il sesto e il settimo motivo attengono alla servitù di passaggio a carico del fondo degli attori:

a) Con il quarto motivo si denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 871 e 872 c.c., 23 e/o 7 delle citate norme tecniche, 1418, 1362, 1367 c.c.: in relazione al muro di contenimento realizzato dai resistenti, la Corte d'appello avrebbe errato nell'affermare che secondo la consulenza tecnica d'ufficio il muro è un muro di sostegno e contenimento della scarpata naturale, come tale non qualificabile come costruzione agli effetti delle norme sulle distanze, e non un dislivello artificialmente realizzato dai resistenti.

Il motivo non può essere accolto. I ricorrenti nella rubrica denunciano violazione e falsa applicazione di disposizioni normative, ma poi il motivo si sostanzia in una critica alla lettura operata dalla Corte d'appello della consulenza tecnica d'ufficio, lettura che rientra tra i poteri del giudice di merito e che, ove – come nel caso di specie – sufficientemente e coerentemente motivata, è inammissibile in questa sede.

b) Il quinto motivo denuncia violazione o falsa applicazione degli artt. 1063, 1065, 1362 e 1363 c.c. e insufficiente o contraddittoria motivazione ai sensi del n. 5 del primo comma dell'art. 360 c.p.c.: la Corte d'appello ha errato nel ritenere legittimo lo scavo effettuato per la realizzazione della strada realizzata sul fondo servente dei venditori.



strada, ma solo il tratto successivo alla "curva sinistrorsa verso ovest che segue all'intersezione con via Edelweiss".

Il motivo non può essere accolto: esso contesta l'interpretazione posta in essere dalla Corte d'appello, interpretazione che la Corte dettagliatamente e coerentemente argomenta con l'esame, letterale, dell'atto di compravendita del 1991 e della scrittura privata del 1996 e che ulteriormente suffraga con quanto affermato dal consulente tecnico d'ufficio (cfr. pp. 20-21 della sentenza impugnata).

3. L'ottavo motivo – lamentando violazione o falsa applicazione degli artt. 832, 1027, 1063, 1069 c.c., 11 d.p.r. 380/2001, 60 della legge regionale della Valle d'Aosta 11/1998 – censura la parte della sentenza impugnata relativa alla servitù di acquedotto: la Corte d'appello avrebbe errato nel ritenere legittimo lo spostamento provvisorio, protrattosi per anni, del tracciato della servitù e soprattutto nel ritenere legittima la realizzazione di una vasca per la decantazione delle acque sul fondo di proprietà dei ricorrenti.

Il motivo è fondato per quanto concerne la realizzazione della vasca sul fondo dei ricorrenti. La clausola costitutiva della servitù, secondo cui "il fondo venduto è gravato da servitù di condotta di acqua irrigua corrente, con andamento da est a ovest lungo l'attuale pergolato; ove gli acquirenti intendessero spostare il tracciato dell'esercizio di tale servitù dovranno fare in modo che il corso d'acqua rientri nella proprietà nel punto in cui si inserisce attualmente o più a monte", se legittima lo spostamento del tracciato, non legittima la costruzione di una vasca, sia pure di piccole dimensioni, sul fondo dominante. Il mutamento del luogo della servitù, contemplato dal secondo comma dell'art. 1068 c.c., "esige che le opere necessarie a tale mutamento siano eseguite nell'esclusivo ambito del fondo servente, dovendosi ritenere abusive quelle che dovessero insistere nel fondo dominante, dato che le opere siffatte verrebbero a ledere la sfera dominicale altrui" (così Cass. 2657/1958).

II. L'accoglimento dell'ottavo motivo comporta la cassazione della sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e il rinvio della causa al giudice di secondo grado che dovrà riesaminare la fattispecie alla luce del principio di diritto sopra ricordato.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta i primi sette motivi e accoglie l'ottavo motivo del ricorso; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Torino anche per provvedere in relazione alle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda Sezione Civile, il 13 febbraio 2018.

Il Consigliere estensore  
Chiara Besso Marcheis



Il Presidente  
Antonello Cosentino



IL FUNZ. GIUDIZIARIO  
Dott. SIMONA CARRIUS

**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

**Roma, 5 OTT. 2018**

IL FUNZ. GIUDIZIARIO  
Dott. SIMONA CARRIUS

