



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Catania, Seconda Sezione Civile, riunita in camera di consiglio e composta dai magistrati:

- 1) Dott. Giovanni DIPIETRO Presidente
- 2) Dott.ssa Maria Stella ARENA Consigliere rel. ed est.
- 3) Dott. Massimo LO TRUGLIO Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di secondo grado iscritta al n. 1688/2023 R.G. avente ad oggetto:
“proprietà”;

promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],

rappresentati e difesi, giusta procura in atti, dall'avv. Maria Grazia CARUSO;

APPELLANTI

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED],

APPELLATO CONTUMACE

All'udienza di discussione del 25.2.2025, sulle conclusioni precisate come in



atti, la causa veniva posta in decisione.

Fatto e diritto

Con sentenza n. 2866/2023, resa in data 4.7.2023 (nel proc n. 14122/2019 R.G.), il Tribunale di Catania, Terza Sezione civile -adito da [REDACTED] che denunciavano che il [REDACTED], proprietario di un immobile confinante con quello di loro proprietà, aveva eseguito nel proprio immobile alcuni interventi in violazione delle norme codicistiche sulle distanze- ha statuito come segue:

in parziale accoglimento delle domande proposte da parte attrice, ha condannato [REDACTED]:

- a munire la luce posta al piano terra di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati, ai sensi dell'art. 901 n. 1 c.c.;
 - a munire il foro posto al primo piano, descritto in parte motiva, di un'inferriata idonea a garantire la sicurezza del vicino e di una grata fissa in metallo le cui maglie non siano maggiori di tre centimetri quadrati, ai sensi dell'art. 901 n. 1 c.c.;
 - a chiudere la finestra sita al primo piano e il nastro di finestre scorrevoli poste lungo il lato sud del piano di copertura;
 - a rimuovere la grondaia e le tubazioni descritte in parte motiva;
- ha rigettato le altre domande, ivi inclusa quella risarcitoria;
- ha condannato parte convenuta al pagamento delle spese di lite nella misura di due terzi, compensando la restante parte, e ha posto le spese di C.T.U. definitivamente a carico di parte convenuta.

Avverso tale sentenza hanno proposto appello gli originari attori, [REDACTED] chiedendone la riforma parziale sulla base di due motivi di censura.

L'appellato non si è costituito in giudizio.

Quindi la causa, all'esito della discussione orale all'udienza del 25.2.2025, è stata posta in decisione.

Va preliminarmente dichiarata la contumacia di [REDACTED], non costituitosi in giudizio benché regolarmente citato.



Con il primo, articolato, motivo di impugnazione la parte appellante critica la sentenza sotto due profili, deducendo: a) che il giudice ha omesso ogni pronuncia in ordine alla illegittima presenza, nel vano di recente realizzazione nell'immobile di proprietà [REDACTED], della falda di copertura che sporge dal filo esterno del prospetto di circa 1,00 ml, invadendo in proiezione l'area del cortile di proprietà [REDACTED]; b) che il giudice ha genericamente indicato che il canale di gronda di detta copertura e le tubazioni vanno rimosse, senza specificare alcunchè in ordine agli interventi da effettuarsi per il convogliamento delle acque a tutela della proprietà degli odierni appellanti, sicchè la pronuncia sul punto risulterebbe estremamente lacunosa.

Quanto al primo profilo di censura (sub a), si osserva che effettivamente il primo giudice ha omesso di pronunciare in ordine alla doglianza sollevata, tra le altre, nell'atto di citazione riguardo alla falda del tetto del manufatto realizzato al primo piano dell'immobile del [REDACTED].

La motivazione deve essere, dunque, integrata sul punto, benchè non possa pervenirsi ad una riforma della decisione nel senso auspicato dagli appellanti.

Al riguardo, va rilevato che, in linea generale, il diritto del proprietario modernamente concepito, siccome delineato dall'articolo 840 c.c., ha perduto quel carattere di astratta absolutezza che lo rappresentava, in passato, *usque ad inferos usque ad sidera*, e che aveva ispirato la formulazione del codice del 1865; il contenuto del diritto del proprietario del suolo con riguardo al sottosuolo ed allo spazio sovrastante, ai sensi dell'art. 840 c.c., si considera oggi, alla luce della formulazione di detta norma, strettamente connesso ad una valutazione concreta degli interessi alla rispettiva utilizzazione, e in special modo all'esclusione dell'attività dei terzi in quegli spazi.

La giurisprudenza della Cassazione ha, in particolare, rilevato che *"l'interesse del proprietario costituisce limite legale della proprietà del sottosuolo e del soprasuolo, che non si estende "usque ad sidera, usque ad inferos", come nel "dominium ex iure quiritium", ma, perse le caratteristiche di dominio eminente, modernamente si giustifica solo fino a che il proprietario può trarne utilità."* (Cass. 1.8.2024 n. 21648); si è altresì affermato il principio che *"a norma*



dell'articolo 840 c.c., comma 2, l'immissione degli sporti nello spazio aereo sovrastante il fondo del vicino è consentita quando costui non abbia interesse ad escludere l'immissione stessa" (Cass. 1996 n. 1484; Cass. 2002/12258; Cass. 2012/9047; Cass. n. 4664/2018).

Ciò posto, nella fattispecie in esame, dalla CTU espletata in primo grado, emerge che in effetti, la falda della copertura del vano recentemente realizzato sul lastrico solare dell'immobile del [REDACTED] sporge dal filo esterno del prospetto dell'edificio (che rappresenta il confine tra le due proprietà), di circa 1,00 ml., e invade pertanto, in proiezione, l'area del cortile di proprietà Scancarello e di altri soggetti (come rappresentato nelle foto nn. 2 e 8 all. relazione di CTU dell'ing. [REDACTED]).

Orbene, va anzitutto chiarito che, contrariamente a quanto sembra (implicitamente) assunto dagli appellanti che hanno chiesto l'"arretramento delle parti della costruzione" fino al raggiungimento dei distacchi minimi previsti dalle norme vigenti, nella specie non si pone una questione di violazione di distanze legali tra fabbricati o di fabbricati dal confine, bensì di preteso pregiudizio alla (com-)proprietà per invasione dell'area che ne è oggetto.

Ciò posto, osserva la Corte che non emerge tuttavia dagli atti la sussistenza di un interesse, concreto e giuridicamente rilevante, ad escludere l'attività dell'appellato nello spazio aereo sovrastante il cortile interno dell'edificio degli appellanti, in proprietà comune a questi e ad altre unità immobiliari (cfr. relazione CTU pag. 3), da ritenersi dunque consentita ai sensi del citato articolo 840, secondo comma, cod. civ..

Ed invero, gli appellanti non hanno neppure dedotto, né a maggior ragione dimostrato, l'esistenza di uno specifico interesse ad escludere l'aggetto in questione.

Del resto, la limitata occupazione dello spazio sovrastante il cortile con la falda del tetto di copertura del vano al primo piano interviene ad un'altezza tale da non pregiudicare alcun legittimo interesse dei proprietari in relazione alle



concrete possibilità di utilizzazione di tale spazio aereo (vedasi documentazione fotografica allegata alla relazione di c.t.u.).

Deve dunque escludersi che sia configurabile una lesione del diritto di proprietà idonea a legittimare la chiesta riduzione in pristino (rectius, eliminazione), alla luce del richiamato disposto dell'art. 840 c.c.

Fondato è invece il secondo profilo di censura (sub b) del motivo in esame.

Il Tribunale, nell'accogliere la domanda attorea avente ad oggetto la collocazione di una grondaia sulla falda di tetto in questione a distanza inferiore a quella legale (nella specie addirittura all'interno della com-proprietà degli attori), si è limitato ad ordinarne la rimozione senza ulteriore specificazione.

La pronuncia deve essere opportunamente integrata, avuto riguardo allo stato dei luoghi e delle cose (come ben rappresentati nella relazione di CTU e nella documentazione fotografica allegata). Va, dunque, ordinato all'appellato (rimasto contumace in questo grado di giudizio) di realizzare un sistema di convogliamento delle acque piovane dal tetto in questione in modo da scaricare le acque all'interno dell'immobile di sua proprietà, così come richiesto dagli appellanti (dovendosi rilevare che neanche il CTP di parte appellante, nella sua relazione o nei rilievi al CTU, indica o suggerisce un più specifico e determinato intervento).

Tale cautela appare altresì idonea a escludere l'unico, potenziale, pregiudizio derivante dallo sporto della falda di tetto, che è quello di cui all'art. 908 c.c., peraltro neanche dedotto da parte appellante.

Con il secondo motivo di appello, gli appellanti [REDACTED] si dolgono del rigetto della loro domanda di risarcimento dei danni asseritamente derivanti dagli interventi e dalle opere realizzate dall'appellato.

Deducono in particolare che ha errato il Tribunale a non ritenere, sulla scorta della costante giurisprudenza di legittimità, che dalla violazione delle prescrizioni sulle distanze derivasse un danno *in re ipsa*, senza necessità di una specifica attività probatoria, sul rilievo che tale danno è "l'effetto, certo e indiscutibile, dell'abusiva imposizione di una servitù nel fondo altrui e, quindi,



della limitazione del relativo godimento del bene che si traduce in una diminuzione temporanea del valore della proprietà.”

Il motivo non appare fondato e va, dunque, disatteso.

Ed invero, le Sezioni Unite della Cassazione, con la nota sentenza del 15.11.2022, n. 33645, in tema di prova del danno da violazione del diritto di proprietà e di altri diritti reali, hanno optato per una mediazione fra la teoria normativa del danno, emersa nella giurisprudenza della II Sezione Civile della stessa Corte di Cassazione, e quella della teoria causale, sostenuta dalla III Sezione.

La questione se la violazione del contenuto del diritto, in quanto integrante essa stessa un danno risarcibile, sia suscettibile di tutela non solo reale ma anche risarcitoria è risolta dalle Sezioni Unite in senso positivo, per cui si è affermato che, in caso di violazione della normativa sulle distanze tra costruzioni, al proprietario confinante compete sia la tutela in forma specifica finalizzata al ripristino della situazione antecedente, sia la tutela in forma risarcitoria (ex multis Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17635 del 18/07/2013).

Le Sezioni Unite hanno confermato la linea evolutiva della giurisprudenza della II Sezione Civile, nel senso che la locuzione "danno in re ipsa" va sostituita con quella di "danno presunto" o "danno normale", privilegiando la prospettiva della presunzione basata su specifiche circostanze da cui inferire il pregiudizio allegato.

Le Sezioni Unite hanno, altresì, definito il danno risarcibile in presenza di violazione del contenuto del diritto di proprietà: esso riguarda non la cosa ma il diritto di godere in modo pieno ed esclusivo della cosa stessa, sicché il danno risarcibile è rappresentato dalla specifica possibilità di esercizio del diritto di godere che è andata persa quale conseguenza immediata e diretta della violazione. Il nesso di causalità giuridica si stabilisce così fra la violazione del diritto di godere della cosa, integrante l'evento di danno condizionante il requisito dell'ingiustizia, e la concreta possibilità di godimento che è stata persa a causa della violazione del diritto medesimo, quale danno conseguenza da risarcire.



Nel caso in cui la prova sia fornita attraverso presunzioni, l'attore ha allora l'onere di allegare il pregiudizio subito, anche mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza.

Solo una volta assolto siffatto onere dalla parte, il giudice può procedere alla liquidazione in via equitativa del danno, indicando i criteri seguiti per determinare l'entità del danno, tenendo conto della riduzione di fruibilità della proprietà, del suo valore e di altri elementi che devono essere allegati e provati dall'attore anche in via presuntiva (arg. da Cass. civ. sez. II. 23.6.2023 n. 18108; v. anche, più di recente, Cass. civ. sez. II 27.6.2024 n. 17758).

Alla luce di quanto sopra, e applicando i suddetti principi al caso di specie, si osserva che gli odierni appellanti, attori in primo grado, nulla hanno dedotto in ordine alla sussistenza di un tale danno, non avendo dedotto alcunché, ad esempio, in termini di riduzione di fruibilità della proprietà, di riduzione del suo valore ovvero di qualsiasi altro elemento di pregiudizio derivante in tesi dalle violazioni, per vero di entità non rilevante, in tema di luci e vedute e luci, e di distanze per tubi, non consentendo così a questo giudice una valutazione, neanche in via equitativa, del danno in questione.

In definitiva, allora, in accoglimento solo parziale dell'appello, va ordinato all'appellato, ferma la già disposta rimozione del canale di gronda, di realizzare un sistema di smaltimento delle acque piovane dal tetto in questione in modo da scaricare dette acque all'interno dell'immobile di sua proprietà.

SPESE

Quanto alle spese di lite, ritiene la Corte che, alla luce del complessivo esito del giudizio, vada confermata la statuizione sul punto del primo grado, apparendo congrua la parziale compensazione di dette spese, per un terzo, e la condanna del Finocchiaro al pagamento dei restanti due terzi.

Tenuto conto del parziale accoglimento delle domande e dell'appello, lo stesso criterio va adottato anche per le spese di secondo grado, che si liquidano come in dispositivo, secondo i parametri medi del DM 55/2014, come integrato dal



D.M. Giustizia 13.08.2022 n. 147, tenuto conto del valore dichiarato della controversia (scaglione da € 1.100,01 € 5.200,00), e dell'attività difensiva effettivamente svolta, con applicazione del parametro minimo solo per la fase di trattazione/istruttoria di secondo grado.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente decidendo,
in parziale accoglimento dell'appello proposto da [REDACTED]
[REDACTED] avverso la sentenza del Tribunale di Catania n. 2866/2023, e in parziale riforma della stessa, così statuisce:

condanna l'appellato [REDACTED] a realizzare un sistema di smaltimento delle acque piovane dal tetto di cui in motivazione che faccia scaricare dette acque all'interno dell'immobile di sua proprietà;

conferma nel resto la sentenza;

conferma altresì il capo relativo alle spese processuali del primo grado e condanna parte appellata al pagamento di due terzi delle spese del presente grado di appello, che liquida, per l'intero, in € 174,00 per esborsi e in complessivi euro 2.419,00 per compensi, di cui euro 536,00 per la fase di studio, euro 536,00 per la fase introduttiva, € 496,00 per fase di trattazione/istruttoria, ed euro 851,00 per la fase decisionale, oltre alle spese forfettarie, IVA e CPA; compensa tra le parti la restante parte.

Così deciso in Catania il 6 marzo 2025 nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte di Appello.

IL CONSIGLIERE ESTENSORE

(dott.ssa Maria Stella Arena)

IL PRESIDENTE

(dott. Giovanni Dipietro)

