

## **Problemi di confine tra i vicini: diritto al risarcimento del danno e applicabilità del principio di prevenzione**

di **Redazione scientifica**

07 Giugno 2018

[Cass. civ. sez. II 04 giugno 2018, n. 14294](#)

**Il caso.** Il Tribunale di Sassari, adito dagli attori contro i proprietari di uno stabile confinante con la loro proprietà, rigettava, per quanto interessa, la domanda di arretramento o rimozione del manufatto realizzato sul terreno dei convenuti e negava la conseguente richiesta risarcitoria. In particolare i convenuti venivano citati in giudizio per aver realizzato nel cortile di proprietà un locale adibito a cucina in violazione delle norme sulle distanze legali minime.

Gli attori soccombenti ricorrono in appello davanti alla Corte territoriale di Cagliari, la quale, accogliendo il gravame, dichiarava il dritto dell'appellante alla riduzione e all'arretramento delle costruzione del vicino di casa, sino alla distanza legale di 10 metri, ai sensi dell'[art. 873 c.c.](#) e condannava sul punto gli appellati al risarcimento del danno, nonché alle spese di giustizia.

Contro la decisione di merito i convenuti soccombenti hanno proposto ricorso per cassazione con due distinte doglianze.

**Principio di prevenzione e violazione delle distanze legali.** Con il primo motivo di ricorso i ricorrenti hanno dedotto la violazione dell'[art. 873 c.c.](#) per non aver la Corte d'Appello tenuto conto che la costruzione realizzata dagli odierni ricorrenti sul confine (inizialmente un garage poi adibito a cucina), «preesisteva alle altre costruzioni» in virtù del principio di prevenzione.

Osservano i Giudici di Cassazione che il motivo di ricorso è infondato. Infatti non può essere considerato l'assunto secondo cui dovrebbe valere la prevenzione del garage rispetto al fabbricato dei confinanti sì da legittimare l'autonoma opera successiva di costruzione di una cucina. Sul punto gli Ermellini richiamano il principio secondo cui le disposizioni previste all'[art. 41-quinquies legge urbanistica n. 1150/1942](#) e all'[art. 9 decreto n. 1444/1968](#) pongono delle inderogabili distanze minime di confine per i fabbricati ubicati in zone territoriali omogenee; e con ciò rendono inapplicabile il principio della prevenzione di cui all'[art. 875 c.c.](#), «non invocabile rispetto a distacchi assoluti, fissati con riferimento al confine».

**Il diritto al risarcimento.** Con la seconda doglianza i ricorrenti lamentano che la Corte territoriale avrebbe erroneamente condannato gli stessi al risarcimento del danno in quanto per la condanna al risarcimento non è sufficiente l'accertamento della potenzialità dannosa del fatto, ma deve procedersi all'individuazione del *quatum* del danno.

Per risolvere la questione il Supremo Collegio ha richiamato il principio secondo cui «in tema di violazione delle norme sulle distanze, una volta che venga disposta la demolizione delle opere realizzate in violazione delle norme sulle distanze legali, il

risarcimento del danno deve essere computato tenendo conto della temporaneità della lesione del bene protetto dalle norme violate e non già avendo riguardo al valore di mercato dell'immobile, diminuito per effetto di detta violazione, essendo il relativo pregiudizio suscettibile di essere eliminato» ([Cass. civ. 9 agosto 2013, n. 19132](#)).

Nella fattispecie in esame la Corte d'Appello erroneamente ha ritenuto la risarcibilità del pregiudizio economico derivante dalla diminuzione temporanea del valore di mercato dell'immobile, in quanto detto valore è suscettibile di essere riacquistato dal fabbricato della resistente per effetto delle demolizioni del manufatto realizzato in violazione delle distanze legali.

Per queste ragioni la Cassazione ha accolto il motivo di ricorso e cassato la sentenza impugnata in relazione a quest'ultima doglianza con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Cagliari.

Fonte: [dirittoegiustizia.it](http://dirittoegiustizia.it)