

1. Il Tribunale di Roma, sezione distaccata di Ostia, rigettava le domande proposte da FF e SF di demolizione del manufatto costruito da MM e PC nel proprio giardino poiché edificato in violazione della normativa sulle distanze legali e comportante un'alterazione del decoro architettonico dell'edificio con deprezzamento del proprio appartamento e con richiesta di condanna al risarcimento dei danni.

2. Gli attori proponevano appello avverso detta sentenza e chiedevano che fosse dichiarato illegittimo il manufatto perché realizzato senza concessione e in difformità delle distanze legali anche ai sensi dell'articolo 907 c.c.

3. La Corte d'Appello di Roma rigettava l'impugnazione. In particolare, il giudice del gravame evidenziava che con l'atto introduttivo del giudizio gli attori in primo grado avevano dedotto che il manufatto realizzato dai convenuti, posto sotto il balcone di loro proprietà, era stato abusivamente realizzato in difformità a quanto stabilito dalla legge in materia di distanze legali e regolamentari. Successivamente, in sede di memoria ex articolo 183 c.p.c. gli attori avevano ribadito le conclusioni, precisando che il manufatto doveva essere dichiarato illegittimo perché in difformità con quanto disposto in tema di distanze legali anche ai sensi dell'articolo 907 c.c. Secondo la Corte d'Appello, vista la differenza tra l'articolo 873 c.c., volto ad evitare la formazione di intercapedini e a tutelare gli interessi generali dell'igiene, del decoro e della sicurezza e l'articolo 905 c.c. diretto, invece, a salvaguardare i fondi dalle indiscrezioni dipendenti dall'apertura di vedute degli edifici, per tutelare interessi privati, e la conseguente diversa causa petendi tra le due domande, la modificazione della domanda formulata in sede di memoria istruttoria ex articolo 183 c.p.c. doveva ritenersi inammissibile perché domanda nuova non consentita, anche nel testo *ratione temporis* applicabile (giudizio introdotto nel 2004). Non poteva applicarsi neanche la violazione delle norme contenute nel regolamento edilizio comunale, in quanto le norme sulle distanze legali con riferimento al diritto di veduta non hanno carattere assoluto, non derogando l'articolo 1102 cod. civ. al disposto dell'articolo 907 cod. civ., dovendosi tener conto in concreto della struttura dell'edificio, delle caratteristiche dello stato dei luoghi e del particolare contenuto dei diritti e delle facoltà spettanti ai singoli condomini. Nessun danno, dunque, era derivato dalla violazione delle distanze non ritenuta sussistente. Non poteva ritenersi provato neanche il deprezzamento dell'immobile per il mancato rispetto del decoro architettonico dell'edificio nonostante la consulenza lo avesse ritenuto sussistente, in quanto l'appellante si era limitato a formulare una pretesa risarcitoria e non risultava provato il danno.

4. FF e SF hanno proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di quattro motivi.

5. MM e PC sono rimaste intime.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: falsa applicazione degli articoli 873 e 905 c.c., violazione dell'art. 183 c.p.c. Preliminarmente il ricorrente evidenzia che gli articoli 873 e 905 c.c. richiamati in sentenza sono del tutto inconferenti. Le suddette norme non sono mai state invocate dai ricorrenti che, invece, hanno fatto espresso riferimento all'articolo 907 c.c. in tema di distanza delle costruzioni dalle vedute (pagina 5 e 6 della memoria ex articolo 183 c.p.c.). Il richiamo all'articolo 905 c.c. operato dalla Corte d'Appello di Roma sarebbe erroneo mentre la norma regolatrice della materia è l'articolo 907 c.c., in forza del quale una volta acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo del vicino questi non può costruire a distanza minore di 3 metri. Nella specie il manufatto realizzato dalle resistenti è posto in aderenza al muro perimetrale dell'appartamento di proprietà dei ricorrenti ed al di sotto del balcone di proprietà dei coniugi F. Sul punto la giurisprudenza ha ripetutamente chiarito che le vedute implicano il diritto ad una zona di rispetto che si estende per 3 metri in verticale rispetto al piano corrispondente alla soglia della veduta medesima, sicché ogni costruzione che venga a ricadere in quella zona è illegale e va rimossa. L'obbligo suddetto si applica anche ai rapporti tra condomini, i quali hanno diritto di non vedere limitato il proprio diritto di veduta in appiombato a causa di costruzioni eseguite da altri condomini. Il consulente tecnico d'ufficio ha evidenziato che la costruzione delle parti convenute è posta a distanza

inferiore a quella di metri 3 prevista dall'articolo 907 c.c. In conclusione, la violazione delle distanze legali ai sensi dell'articolo 907 c.c. è stata dai ricorrenti espressamente e tempestivamente formulata nel giudizio di primo grado come risulta dalla memoria ex articolo 183, ultimo comma, c.p.c. nella precedente formulazione. La sentenza della Corte d'Appello che ha ritenuto nuova la domanda si pone in palese contrasto con le norme e i principi giurisprudenziali regolatori della materia. L'articolo 183 c.p.c. nella formulazione anteriore alla modifica introdotta articolo 39 quater d. l. n. 273 del 2005, convertito con modifiche dalla l. n. 51 del 2006 prevedeva ai commi 4 e 5, che entrambe le parti possono precisare e modificare le domande, le eccezioni e le conclusioni già formulate. La stessa giurisprudenza di legittimità ha sempre ammesso le modificazioni della domanda introduttiva quale semplice emendatio libelli, ritenendo invece non ammissibili quelle costituenti mutatio libelli e cioè quando l'azione o la pretesa sia diversa da quella originaria con un petitum diverso o una causa petendi fondata su situazioni giuridiche differenti. A tal proposito le Sezioni Unite con la sentenza 12310 del 2015 hanno chiarito che l'articolo 183 c.p.c. non prevede limiti qualitativi o quantitativi alla modificazione e che in nessuna parte della norma è dato riscontrare un implicito divieto di modificazione degli elementi oggettivi di identificazione della domanda. Nel caso di specie la modifica introdotta dai ricorrenti con la memoria ex articolo 183 c.p.c. non implica affatto una mutatio libelli non essendo una domanda nuova e trattandosi sempre del mancato rispetto delle distanze legali tra l'immobile di proprietà degli attori e il manufatto realizzato dalle convenute. In ogni caso, anche qualora la domanda modificata ai sensi dell'articolo 183 c.p.c. avesse mutato l'originaria causa petendi la stessa mai avrebbe potuto considerarsi domanda nuova non consentita, trattandosi in ogni caso, conformemente a quanto statuito dalle Sezioni Unite, di domanda connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e rispettosa delle potenzialità difensive di controparte e dei tempi processuali. Peraltro, all'udienza del 6 ottobre 2005 il giudice concedeva alle parti, ai sensi dell'articolo 183, ultimo comma, c.p.c. 30 giorni per il deposito di memorie di replica. 1.2 Il primo motivo di ricorso è fondato. La Corte d'Appello ha erroneamente ritenuto che la domanda ex art. 907 c.c. fosse inammissibile perché proposta solo in sede di memoria ex art. 183 c.p.c. I ricorrenti richiamano l'orientamento espresso a Sezioni Unite da questa Corte, secondo il quale: «La modificazione della domanda ammessa ex art. 183 cod. proc. civ. può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa (petitum e causa petendi), sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte, ovvero l'allungamento dei tempi processuali. Ne consegue l'ammissibilità della modifica, nella memoria ex art. 183 cod. proc. civ., dell'originaria domanda formulata ex art. 2932 cod. civ. con quella di accertamento dell'avvenuto effetto traslativo» (Sez. U, Sent. n. 12310 del 2015). Anche in altra recente pronuncia si è ribadito che l'art. 183, comma 6, c.p.c. non esclude la possibilità della modifica del petitum o della causa petendi della domanda originariamente formulata, purché rimanga immutata la situazione sostanziale dedotta in giudizio e non sia provocata alcuna compromissione delle potenzialità difensive della controparte o l'allungamento dei tempi del processo (Sez. 6-2, Ord. n. 20898 del 2020). Nel caso in esame, già in citazione si era chiarita sufficientemente la vicenda sostanziale laddove si era dedotta la costruzione "realizzata sotto i balconi" e in violazione della distanza legale (sentenza impugnata pag. 4 e pag. 2). Non si vede come la mera precisazione della norma (art. 907 c.c.) possa determinare una compromissione delle potenzialità difensive della controparte e l'allungamento dei tempi del processo. Non vi è stata pertanto una mutatio libelli che si ha quando la parte immuti l'oggetto della pretesa ovvero quando introduca nel processo, attraverso la modificazione dei fatti giuridici posti a fondamento dell'azione, un tema di indagine e di decisione completamente nuovo, fondato su presupposti totalmente diversi da quelli prospettati nell'atto introduttivo e tali da disorientare la difesa della controparte e da alterare il regolare svolgimento del contraddittorio. (Sez. 2, Sent. n. 1585 del 2015); si ha, invece, semplice emendatio quando si incida sulla causa petendi, in modo che risulti modificata soltanto l'interpretazione o qualificazione giuridica del fatto costitutivo del diritto, oppure sul petitum, nel senso di ampliarlo o limitarlo per renderlo più idoneo al concreto ed effettivo soddisfacimento della pretesa fatta valere (Sez. 5, Sent. n. 12621 del 2012). In conclusione, ricorrono i presupposti di ammissibilità della domanda proposta dagli attori perché con la

memoria ex art. 183 c.p.c. vi è stata solo integrazione di quella proposta con l'atto di citazione dove già si lamentava una costruzione al di sotto di un balcone. Pertanto, in conformità con quanto affermato dalle Sezioni Unite nella citata sentenza n. 12310 del 2015, la sentenza della Corte d'Appello nella parte in cui ha ritenuto inammissibile la suddetta domanda perché nuova risulta erronea e deve essere cassata. Spetterà al giudice del rinvio esaminare nel merito la domanda al fine di stabilire la sussistenza o meno della violazione dell'art. 907 c.c.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: falsa applicazione dell'articolo 345 c.p.c., violazione dell'articolo 101, secondo comma, c.p.c. e dell'articolo 111 della Costituzione. Il secondo motivo di ricorso, strettamente connesso al precedente, attiene alla violazione dell'articolo 345 c.p.c. in virtù del quale si è ritenuta inammissibile la domanda come conseguenza di quella modificata ai sensi dell'articolo 183 c.p.c. A norma del richiamato articolo 345 c.p.c., infatti, presupposto per l'applicazione è che la domanda venga proposta per la prima volta in appello circostanza nella specie non ricorrente. Dunque, non ricorrevano i presupposti di fatto per l'applicabilità dell'articolo 345 c.p.c. Peraltro, l'inammissibilità della domanda ex articolo 183 c.p.c. non era stata eccepita dalla controparte e non era stata accertata dal giudice di prime cure. Sul punto si sarebbe consolidato il giudicato e il giudice non avrebbe dovuto pronunciarsi, pena la violazione dell'articolo 112 c.p.c. Infine, la Corte d'Appello ha ritenuto di porre a fondamento della propria decisione una questione rilevata d'ufficio, in quanto mai eccepita dalla controparte, sicché avrebbe dovuto, ai sensi dell'articolo 101, secondo comma, c.p.c., rimettere la causa sul ruolo e assegnare alle parti a pena di nullità un termine per il deposito di memoria contenente osservazioni sulla medesima questione.

3. Il terzo motivo di ricorso è così rubricato: nullità della sentenza per omessa motivazione, e violazione dell'articolo 118 disposizioni di attuazione c.p.c. La censura ha ad oggetto la ritenuta insussistenza della violazione delle distanze regolamentari in materia di condominio. La Corte d'Appello, infatti, ha motivato la ritenuta non applicabilità delle norme del regolamento edilizio comunale, richiamando una giurisprudenza di legittimità avente ad oggetto una diversa fattispecie. Pertanto, la motivazione sul punto sarebbe inesistente, essendo assolutamente non intellegibile con un richiamo giurisprudenziale erroneo. 3.1 n secondo e il terzo motivo di ricorso sono assorbiti dall'accoglimento del primo.

4. Il quarto motivo di ricorso è così rubricato: nullità della sentenza per omessa pronuncia, violazione dell'articolo 112 e 115 c.p.c. e 1227 c.c. La Corte d'Appello di Roma, in violazione dell'articolo 112 c.p.c., avrebbe omesso ogni pronuncia in ordine alla domanda, pure espressamente formulata dai ricorrenti, di declaratoria di illegittimità del manufatto perché realizzato abusivamente in assenza di ogni forma di concessione con richiesta di demolizione e di riduzione in pristino. L'omessa pronuncia costituisce motivo di nullità della sentenza, peraltro, gli attori avevano documentalmente provato l'abusività del manufatto per come accertato dal corpo di polizia municipale nel corso del sopralluogo effettuato il 22/10/2002 all'esito del quale era stata emessa un'ordinanza di sospensione dei lavori con sequestro. Il manufatto era stato completato nonostante il sequestro e il suo carattere abusivo implicava la condanna della resistente alla sua demolizione. Peraltro, in tale contesto omissivo è stata rigettata anche la richiesta di risarcimento del danno conseguente al mancato rispetto del decoro architettonico. L'accertamento della lesione del decoro era finalizzato non alla condanna risarcitoria ma alla rimozione del manufatto illegittimo, danno peraltro sussistente senza necessità di una specifica attività probatoria.

4.1 Il quarto motivo di ricorso è fondato. La Corte d'Appello ha ritenuto che nonostante la perizia avesse ritenuto che la costruzione oggetto del contendere fosse da considerare elemento eterogeneo rispetto al fabbricato che ne interrompeva l'armonia dello stile in maniera rilevante, ha poi rigettato la domanda di risarcimento del danno per mancanza di prova, senza in alcun modo pronunciarsi sulla richiesta di demolizione e di riduzione in pristino. In tal modo la Corte d'Appello non ha considerato che la rimozione era stata domandata non solo per violazione delle distanze, ma anche per alterazione del decoro architettonico (v. sentenza pag. 2). Il decoro architettonico, quindi, era stato dedotto come ulteriore causa petendi della domanda di riduzione in pristino. La Corte d'appello, invece, ha ancorato la dedotta

alterazione del decoro architettonico solo alla domanda risarcitoria e, quindi, ha ritenuto sostanzialmente assorbito il relativo accertamento, avendo riscontrato la mancanza di prova di danni (pag. 7 della sentenza). La sentenza va cassata anche in ordine a tale domanda.

5. In conclusione la Corte accoglie il primo e il quarto motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti due, cassa e rinvia alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione che deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo e il quarto motivo di ricorso, dichiara assorbiti i restanti due, cassa e rinvia alla Corte d'appello di Roma in diversa composizione che deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 10 settembre 2021.