

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di ANCONA n.248/2019 depositata il 20.2.2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13.2.2025 dal Consigliere VINCENZO PICARO.

FATTI DI CAUSA

Con citazione notificata nel 2007, Maria convenivano innanzi al Tribunale di Ancona, sezione distaccata di Osimo, Gli attori esponevano di essere proprietari di un immobile sito in Osimo Stazione, confinante con la proprietà lamentavano che le convenute avevano edificato nella corte di loro proprietà un muro di contenimento di un terrapieno artificiale ed un garage in violazione delle distanze previste dalle norme edilizie locali. Tanto premesso, chiedevano la condanna delle convenute all'arretramento delle predette opere alla distanza di 5,00 metri dal confine attoreo prevista dalle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Osimo, oltre al risarcimento dei danni patiti, da liquidare secondo equità.

Si costituiva in giudizio a esponendo l'inapplicabilità della disciplina delle distanze legali al muro oggetto di contestazione, attesa la sua natura di muro di recinzione. In ordine al garage, la convenuta deduceva che le violazioni di natura amministrativa erano state oggetto di sanatoria e che, in ogni caso, doveva applicarsi il principio codicistico della prevenzione, che le consentiva di edificare sul confine.

Nelle more del giudizio decedeva , di cui la era erede universale.

Con sentenza n. 174/2012, previo espletamento di CTU, il Tribunale di Ancona, sezione distaccata di Osimo, ordinava il ripristino dello stato dei luoghi mediante arretramento o demolizione del muro di contenimento del terrapieno artificiale e

del garage della [redacted], e la condannava al risarcimento del danno non patrimoniale, determinato in via equitativa in misura pari ad un euro al giorno dal 31.1.2001 (giorno del collaudo) fino all'effettivo arretramento e/o demolizione ed al pagamento delle spese processuali e di CTU.

Con sentenza n. 248/2019 del 26.9.2018/20.2.2019, la Corte di Appello di Ancona, respingeva il gravame proposto dalla [redacted]. Il Giudice di secondo grado, pur non escludendo la compatibilità del principio codicistico della prevenzione con la normativa locale sulla distanza dal confine, come invece ritenuto in primo grado, rilevava l'insussistenza in atti di allegazioni a supporto della preesistenza del muro di contenimento e del garage della [redacted], rispetto alla costruzione sul fondo confinante del fabbricato [redacted], che anzi secondo la relazione dei consulenti di parte della Spilli allegata alla CTU risultava preesistente, e confermava quanto statuito dal Tribunale in ordine alla liquidazione equitativa del danno in favore degli originari attori, sia sotto il profilo del criterio adottato per la quantificazione dei danni da violazione della distanza legale, sia per la sua qualificazione degli stessi come danni *in re ipsa*.

Avverso tale sentenza [redacted] ha proposto ricorso per Cassazione, articolato in sei motivi, e O.C. [redacted]. [redacted] hanno resistito con controricorso.

La Procura Generale ha concluso per l'accoglimento del sesto motivo di ricorso e la reiezione degli altri motivi.

Entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. 378 c.p.c..

RAGIONI DELLA DECISIONE

Preliminarmente va rilevata l'infondatezza dell'eccezione dei controricorrenti di improcedibilità del ricorso, per il mancato deposito della copia notificata della sentenza impugnata, entro venti giorni dall'ultima notifica del ricorso, ai sensi dell'art. 369 comma primo c.p.c.. Ed invero, a fronte di un ricorso notificato al

attoreo, omettendo di motivare sul punto e di considerare che la prima a costruire sul confine era stata proprio la Spilli.

I primi due motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente, perché sono fondati sul comune presupposto della mancanza di un accertamento, da parte dei giudici di merito, sul fatto se le costruzioni insistenti sulle proprietà delle parti (il muro di contenimento di terrapieno artificiale ed il garage della ricorrente [redacted], e la casa di proprietà di [redacted] sita in Osimo stazione, via [redacted] site in zona B2-3 del PRG del Comune di Osimo, fossero frontistanti.

Tale mancanza é stata fatta valere nel primo motivo come vizio ex art. 360 comma primo n. 3) c.p.c. per asserita violazione degli articoli 873 e ss. cod. civ. e delle norme locali che imponevano la distanza dal confine di cinque metri (articoli 32 e 33 delle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Osimo ed art. 61 sub 2 e sub 3 del regolamento edilizio del Comune di Osimo in vigore), nel secondo motivo ex art. 360 comma primo n. 4) c.p.c. sotto il profilo della nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 132 n. 4) c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c. per omessa motivazione sul punto.

I primi due motivi sono inammissibili (vedi sull'inammissibilità dei motivi di ricorso inconferenti in relazione alla fattispecie dedotta in giudizio Cass. ord. 9.4.2024 n. 94504; Cass. ord. 12.1.2024 n.1341; Cass. ord. 10.8.2017 n. 19989; Cass. 30.7.2010 n.17901; Cass. sez. un. 28.9.2007 n. 20360), in quanto non si confrontano con la fattispecie esaminata e decisa dai giudici di primo e di secondo grado, e sono comunque privi di interesse per la ricorrente, perché se anche si dovesse accertare che le costruzioni delle parti non sono frontistanti, da tale accertamento non discenderebbe affatto l'esclusione dell'accertata violazione della normativa locale sulle distanze di fabbricati dal confine.

Gli originari attori, infatti, hanno agito in giudizio, contro l'attuale ricorrente, lamentando che il muro di contenimento di un terrapieno artificiale realizzato sul confine con la loro proprietà ed il garage di quest'ultima, erano lesivi della distanza dal confine di cinque metri imposta dalla normativa locale (individuata negli articoli 32 e 33 delle norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Osimo e nell'art. 61 sub 2 e sub 3 del regolamento edilizio del Comune di Osimo in vigore), chiedendone l'arretramento, e domandando altresì il risarcimento dei danni subiti a causa della violazione di tale distanza legale, ed hanno ottenuto l'accoglimento di tali loro richieste, dal giudice di primo grado, con la motivazione dell'inapplicabilità del criterio codicistico della prevenzione, perché derogato dalla normativa locale sulla distanza dal confine da osservare, e dal giudice di secondo grado, con la motivazione della mancata prova in concreto della prevenzione da parte di Spilli Loreta, senza che mai sia stato attribuito rilievo al fatto se i fabbricati delle parti fossero, o meno frontistanti.

La ragione del mancato rilievo attribuito a tale accertamento, va individuata nella giurisprudenza consolidata di questa Corte, che riconosce che le norme dei regolamenti edilizi che stabiliscono le distanze tra le costruzioni, e di esse dal confine, sono volte non solo ad evitare la formazione di intercapedini nocive tra edifici frontistanti, ma anche a tutelare l'assetto urbanistico di una data zona e la densità edificatoria in relazione all'ambiente, sicché, ai fini del rispetto di tali norme, rileva la distanza in sé, a prescindere dal fatto che le costruzioni si fronteggino e dall'esistenza di un dislivello tra i fondi su cui esse insistono (Cass. 26.4.2024 n.11193; Cass. 11.9.2018 n. 22054; Cass. 18.2.2014 n. 3854; Cass. 24.9.2008 n. 24013; Cass. 4.10.2005 n. 19350; Cass. 28.9.2004 n. 19449; Cass. 23.9.1989 n. 1517). Era quindi necessario accertare, trattandosi di distanza dal confine prevista

dalla normativa locale, e non di distanza tra costruzioni, la violazione della distanza legale di cinque metri dal confine delle costruzioni della ricorrente, senza che avesse rilievo verificare se le costruzioni delle parti fossero o meno frontistanti.

3) Col terzo motivo si censura la sentenza della Corte di Appello, ai sensi dell'art. 360, comma 1°, n. 5) c.p.c., per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. Il Giudice adito non avrebbe considerato la circostanza, emergente dalla documentazione in atti e costituente il presupposto di applicazione del principio di prevenzione, che i fabbricati realizzati sui fondi delle parti non erano fronteggianti.

Il motivo è inammissibile per il principio della cosiddetta "doppia conforme" ex art. 348 ter ultimo comma c.p.c., applicabile *ratione temporis*.

4) Col quarto motivo, articolato in relazione all'art. 360, comma 1°, n. 3) c.p.c., la ricorrente lamenta la violazione degli art. 2697 cod. civ. e 873 e seguenti cod. civ. e delle norme regolamentari edilizie locali di cui alle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Osimo e variante. La Corte di Appello avrebbe erroneamente ritenuto incombente sulla Spilli, l'onere probatorio relativo alla preesistenza delle proprie costruzioni, al fine di escludere la violazione della distanza legale imposta dalla normativa locale. Al contrario, tanto l'onere di dimostrare la preesistenza della propria costruzione, quanto il fronteggiamento con le edificazioni del vicino dovevano considerarsi gravanti sull'attore, che avevano agito in giudizio chiedendone l'arretramento.

Il quarto motivo di ricorso é infondato e va respinto.

La ricorrente richiama, a sproposito, la giurisprudenza di questa Corte, che in materia di violazione di distanze tra costruzioni, ascrive all'attore l'onere di provare la preesistenza del suo fabbricato rispetto a quello del convenuto (Cass. 8.1.2016 n. 144; Cass. 7.8.2002 n. 11899; Cass. 16.5.1991 n. 5472), mentre nel

caso in esame si tratta di violazione della distanza di costruzioni dal confine, per cui una volta accertata la violazione da parte dei fabbricati della attuale ricorrente della distanza assoluta dal confine imposta (cinque metri), non doveva essere fornita prova della preesistenza della costruzione degli originari attori da parte degli stessi, essendo tale manufatto ininfluenza sulla violazione lamentata.

Occorre poi ricordare che, secondo la sentenza delle sezioni unite di questa Corte n. 10318 del 19.5.2016, la portata integrativa delle norme locali sulle distanze legali é estesa anche alla prevenzione, ma i regolamenti locali possono escludere l'operatività della prevenzione prescrivendo una distanza minima dal confine, o negando espressamente la facoltà di costruire in appoggio, o in aderenza.

Nel caso di specie, le norme tecniche di attuazione del PRG del Comune di Osimo, da ritenersi integrative dell'art. 873 cod. civ., nella zona di ubicazione dei fabbricati delle parti, prescrivevano una distanza dal confine pari ad un mezzo dell'altezza dell'edificio ma non meno di 5,00 ml *“salvo il caso di costruzioni a confine conformi a quanto previsto al punto C4 del D.M. n. 39/1975”*. Il suddetto punto C4 del D.M. n. 39/1975, intitolato *“Edifici contigui”*, stabilisce che due edifici non possono essere costruiti a contatto, a meno che essi non costituiscano un unico organismo statico realizzando la completa solidarietà strutturale, e che nel caso in cui due edifici contigui formino organismi distaccati, essi dovranno essere forniti di giunto tecnico.

Ne deriva che, ricadendo il Comune di Osimo in zona sismica di seconda categoria, l'unica deroga consentita all'osservanza della distanza minima delle costruzioni dal confine di cinque metri prevista, era quella dell'esistenza sul confine di due edifici costituenti un unico organismo statico dotato della necessaria solidità strutturale, o dell'esistenza di due edifici contigui forniti di

un giunto tecnico, mentre nella normativa locale applicabile nella zona B2-3 del PRG non era prevista una generalizzata facoltà di costruire in aderenza, o sul confine, che consentisse di ritenere compatibile la distanza di cinque metri dal confine imposta, con l'applicazione del principio codicistico della prevenzione (ricavato dagli articoli 873, 874, 876 e 877 cod. civ.), e per tale ragione la sentenza del Tribunale di Ancona, sezione distaccata di Osimo, emessa in primo grado, sulla base della CTU espletata, che aveva escluso l'esistenza sul confine di edifici contigui aventi le caratteristiche strutturali indicate dal D.M. n.39/1975, costituente l'unica deroga consentita alla distanza di cinque metri dal confine imposta, aveva correttamente ritenuto non invocabile l'istituto della prevenzione (vedi nel senso dell'inapplicabilità del criterio della prevenzione in ipotesi di distanza dal confine imposta dalla normativa locale, che preveda la possibilità di costruire in aderenza solo col consenso del confinante, quando manchi la prova di tale consenso Cass. 11.7.2016 n. 14139; Cass. 28.3.1988 n. 2607).

La giurisprudenza consolidata di questa Corte, infatti, ritiene che mentre nei casi in cui la normativa locale si limiti ad imporre una distanza tra costruzioni più severa rispetto a quella di tre metri sempre tra costruzioni prevista dall'art. 873 cod. civ., non devono ritenersi derogate la facoltà di costruire in aderenza, o sul confine ed il connesso principio della prevenzione (vedi Cass. sez. un. 19.5.2016 n. 10318), la facoltà di costruire in aderenza debba essere specificamente autorizzata da una norma del piano regolatore locale ove quest'ultimo stabilisca anche o soltanto la distanza minima dei fabbricati dal confine (in tal senso, Cass. 26.4.2024 n.11193; Cass. 14.5.2018 n. 11664; Cass. 6.11.2014 n.23693; Cass. 9.4.2010 n. 8465; Cass. 30.10.2007 n.22896; Cass. 20.4.2005 n. 8283), ed in assenza di una specifica previsione ad opera della normativa locale della facoltà di costruire in aderenza, o sul confine, che deroghi alla distanza imposta dal

confine, non possono applicarsi le regole ed i principi previsti dal codice civile per la disciplina delle distanze su fondi finitimi, ivi compreso il principio della prevenzione.

La ricorrente assume, sempre nell'illustrazione di questo quarto motivo, che la Corte d'Appello abbia erroneamente posto a suo carico l'onere di provare la prevenzione, richiamando allo scopo le sentenze di questa Corte n. 144 dell'8.1.2016, n. 11899 del 7.8.2002 e n. 5472 del 16.5.1991, che però pongono a carico di chi agisca in giudizio, chiedendo l'arretramento del fabbricato altrui, per violazione delle distanze tra costruzioni, l'onere di provare la prevenzione. Nel caso in esame, però, trattandosi di distanza dal confine, gli attori erano tenuti solo a dimostrare che i fabbricati della Spilli non avevano rispettato la distanza di cinque metri dal confine, e non di avere costruito per primi, ed era onere di quest'ultima fornire prova dell'ipotizzato fatto estintivo, rappresentato secondo l'errata tesi dell'applicabilità nella specie della prevenzione, dalla costruzione per prima dei manufatti contestati.

Per cercare poi di minare la fondatezza del ragionamento compiuto dalla Corte d'Appello, in punto di mancata prova da parte della Spilli della prevenzione, la ricorrente sostiene che dagli atti risulterebbe che, quando lei aveva costruito sul confine il muro di contenimento del terrapieno artificiale, ed in aderenza ad esso il garage, non sarebbero esistite costruzioni dall'altro lato del confine sulla proprietà degli originari attori, con conseguente asserita sussistenza in suo favore della prevenzione, asseritamente riferibile alle sole edificazioni sul confine, e non a tutte le costruzioni realizzate sulle particelle delle parti tra loro confinanti.

Il rilievo però é inammissibile, in quanto richiederebbe a questa Corte, giudice di legittimità, di effettuare un accertamento in fatto non compiuto dai giudici di merito, e comunque infondato, perché la prevenzione viene intesa da questa Corte come prima

edificazione su una delle particelle confinanti in precedenza inedificate, e non come prima edificazione sul confine con una particella che già risultasse edificata, quale nella specie pacificamente quella di _____ a, il cui fabbricato era stato costruito quasi un secolo prima degli interventi edilizi della _____ contestati, anche se non sul confine.

In particolare secondo la già citata sentenza delle sezioni unite di questa Corte n. 10308/2016 *“il principio della prevenzione comporta che il confinante che costruisce per primo viene a condizionare la scelta del vicino che voglia a sua volta costruire.*

5) Col quinto motivo, proposto ai sensi dell’art. 360, comma 1°, n. 4) c.p.c., in relazione agli artt. 132, n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., la _____ lamenta la nullità della sentenza o del procedimento. La Corte di Appello avrebbe omissis graficamente qualsivoglia motivazione in ordine ai criteri impiegati per la determinazione equitativa del danno, confermando pedissequamente quanto statuito dal Giudice di prime cure; questi, a sua volta, non aveva argomentato sul punto, ma si era limitato ad effettuare la liquidazione sul mero presupposto che il danno dovesse considerarsi connaturato alla semplice violazione della distanza legale imposta dalla normativa locale.

6) Col sesto motivo, ai sensi dell’art. 360, comma 1°, n. 3) c.p.c., si censura la sentenza impugnata per violazione dell’art. 112 c.p.c. La ricorrente ripropone le doglianze di cui al quinto motivo, sotto il profilo dell’omessa pronuncia della Corte territoriale sul terzo motivo di appello, con il quale erano stati dedotti la carenza di prova dell’effettiva sussistenza del danno richiesto, l’omessa indicazione del criterio di liquidazione dello stesso, nonché l’errata determinazione della data dalla quale far decorrere la condanna.

Il quinto ed il sesto motivo di ricorso, attinenti entrambi alla disposta condanna della _____ al risarcimento dei danni, derivati agli originari attori dalla violazione della distanza legale dal confine

imposta dalla normativa locale, e liquidati equitativamente, possono essere esaminati congiuntamente e sono fondati nei termini che seguono.

Nel terzo motivo di appello la Spilli, per contrastare la condanna risarcitoria emessa a suo carico dalla sentenza di primo grado, aveva invocato la giurisprudenza di questa Corte, che dalla violazione delle norme sulle distanze legali, faceva scaturire automaticamente il diritto alla riduzione in pristino, indipendentemente dall'effettiva sussistenza di un danno (Cass. n.20609/2009; Cass. 2.8.1990 n.7747; Cass. n. 1838/1982), ed al più il diritto ad una condanna generica al risarcimento dei danni, ferma restando la necessità, in sede di giudizio di liquidazione, di provare l'effettiva esistenza del danno e l'entità dello stesso (Cass. n. 2162/1987). La Spilli aveva inoltre lamentato, che il giudice di primo grado non avesse indicato alcun criterio per la liquidazione equitativa irrazionale ed abnorme del danno disposta, non essendosi tenuto conto della modesta gravità dell'abuso accertato, inerente ai manufatti in contestazione (un muro di circa 20 cm sul confine ed un garage in posizione arretrata rispetto al confine di circa 20 mq), della tolleranza manifestata dagli attori dal 1997 fino all'inizio del giudizio di primo grado (2007), della circostanza che il garage era stato ancorato solo nel dicembre 2003, circa due anni dopo il collaudo del 31.1.2001, data individuata per la decorrenza del danno equitativamente liquidato, e della totale carenza di allegazione e prova di circostanze dalle quali desumere l'esistenza di effettivi danni non patrimoniali degli attori, non qualificabili come danni *in re ipsa*.

L'impugnata sentenza ha respinto tale motivo di appello, confermando la statuizione risarcitoria di primo grado, richiamando la giurisprudenza dell'epoca di questa Corte, che in ipotesi di accertata violazione delle distanze tra costruzioni, riconosceva, al proprietario confinante che lamentava la violazione, sia il diritto al

ripristino della situazione precedente, sia il risarcimento del danno conseguente, ritenendolo effetto certo ed indiscutibile dell'abusiva imposizione di una servitù sul suo fondo e quindi della limitazione del relativo godimento, che si traduceva in una diminuzione temporanea del valore della proprietà medesima e doveva ritenersi *in re ipsa*, senza necessità di specifica attività probatoria (Cass. n.16916/2015 e Cass. n. 11382/2011). L'impugnata sentenza confermava, poi, anche la decorrenza (31.1.2001) e la misura del danno non patrimoniale (1 euro al giorno) liquidato in primo grado, con l'argomentazione che i lavori del garage pacificamente erano stati eseguiti a più riprese, e che la data del collaudo costituiva prova certa dell'esistenza a quell'epoca del manufatto.

La Corte d'Appello, pertanto, non ha affatto motivato sul motivo di appello della *...* relativo alla mancata considerazione della tolleranza degli attori per dieci anni dei manufatti realizzati in violazione della distanza di cinque metri dal confine, della modesta gravità dell'abuso edilizio correlata alle modeste dimensioni dei manufatti a confine, ma soprattutto della mancata allegazione e prova da parte di *...* e *...* a di circostanze dalle quali desumere l'esistenza di loro effettivi danni non patrimoniali, in quanto ha considerato i danni da essi subiti come danni *in re ipsa*, non bisognosi di specifica attività probatoria, richiamando l'orientamento in quel senso di una parte della giurisprudenza di questa Corte dell'epoca, e non ha fornito alcuna giustificazione del criterio di liquidazione del danno adottato (1 euro al giorno dalla violazione della distanza legale fino all'effettivo arretramento e/o demolizione dei manufatti in contestazione), rapportata alla situazione reale delle proprietà confinanti esaminata ed a parametri ben definiti che permettano di comprendere l'*iter* logico seguito (vedi in tal senso Cass. 11.3.2019 n.6917).

Ma anche nella parte in cui la Corte d'Appello ha motivato la decisione di confermare la condanna al risarcimento dei danni

equitativamente liquidati, pronunciata in primo grado, richiamando l'orientamento di una parte della giurisprudenza di questa Corte dell'epoca (Cass. n. 16916/2015 e Cass. n.11382/2011), che in materia di violazione delle distanze legali ammetteva l'esistenza di un danno *in re ipsa*, liquidabile equitativamente a prescindere da specifiche attività probatorie, la sentenza impugnata non è condivisibile, in quanto non risulta allineata all'orientamento assunto da questa Corte, dopo la composizione da parte delle sezioni unite del contrasto, che era insorto tra la seconda e la terza sezione civile sul punto.

Le sezioni unite, infatti, con 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, e quella della teoria causale, sostenuta dalla III sezione Civile.

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 stata risolta dalle sezioni unite in senso positivo, ed è stato dato seguito al principio di diritto, più volte affermato da questa Corte, secondo cui, 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. 27.6.2024 n. 17758; Cass. 18.7.2013 n.17635).

Le sezioni unite hanno poi confermato la linea evolutiva della giurisprudenza di questa sezione, 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 l'onere di allegare il pregiudizio subito, anche mediante le nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza (Cass. 27.6.2024 n. 17758).

Ulteriormente questa sezione, sulla base della composizione del contrasto compiuta dalle sezioni unite, ha affermato che *“Allorché, in caso di violazione delle norme sulle distanze nelle costruzioni, l'attore richieda il risarcimento del danno determinatosi prima della riduzione in pristino, quale effetto dell'abusiva imposizione di una servitù sul proprio fondo e quindi della limitazione del relativo godimento, deve dunque riconoscersi che lo stesso non è sottratto da un onere di allegazione dei fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione di utilizzare l'immobile nel periodo dell'illegittima ingerenza del peso costituito dalla costruzione. La domanda del danno per l'abusiva imposizione di una servitù nel proprio fondo onera, dunque, il ricorrente di indicare gli elementi, le modalità e le circostanze della situazione, da cui, in presenza dei requisiti richiesti dagli artt. 2727 e 2729 cod. civ., possa desumersi l'esistenza e l'entità del concreto pregiudizio patrimoniale subito; ciò consente poi al giudice di far uso delle presunzioni semplici,*

divenendo allora comunque in re ipsa (non il danno, ma) la prova del pregiudizio" (Cass. 22.11.2023 n. 32459).

Essendo stati disattesi i suddetti principi, la sentenza impugnata va cassata per nuovo esame.

Il giudice di rinvio, che si individua nella Corte d'Appello di Ancona in diversa composizione, provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte di Cassazione accoglie il quinto motivo, e per quanto di ragione, il sesto motivo di ricorso, respinti gli altri motivi, cassa l'impugnata sentenza in relazione ai motivi accolti, e rinvia alla Corte d'Appello di Ancona in diversa composizione, che provvederà anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso nella camera di consiglio del 13.2.2025