

Con ordinanza n. 12865 del 22 aprile 2022, la seconda sezione civile della Corte di Cassazione ha offerto opportuni chiarimenti in tema di risarcibilità dei danni subiti dal proprietario per la perdita o la diminuzione della disponibilità del bene.

In argomento, la Suprema Corte ha più volte sostenuto, sin da remoti precedenti, che il proprietario ha pieno diritto di usare e godere della cosa propria secondo la naturale destinazione della stessa, per cui qualsiasi intervento del vicino diretto a limitare tale uso e godimento costituisce turbativa del diritto di proprietà sul bene e legittima il proprietario a chiedere non solo la tutela in forma specifica, mediante cessazione di tale turbativa e ripristino della situazione antecedente al verificarsi dell'illecito, ma anche il risarcimento dei danni; arrivando spesso alla conclusione che il danno, in tale ipotesi, è *in re ipsa*, in quanto automatica conseguenza della limitazione del godimento e della diminuzione temporanea del valore della proprietà, senza neppure che vi sia necessità di una specifica attività probatoria, salva concreta determinazione del danno stesso in sede di liquidazione, cui eventualmente procedere anche in via equitativa. Si è anche affermato, più specificamente, che la violazione della prescrizione sulle distanze tra le costruzioni, attesa la natura del bene giuridico leso, determina, appunto, un danno *in re ipsa*, con la conseguenza che non incombe sul danneggiato l'onere di provare la sussistenza e l'entità concreta del pregiudizio patrimoniale subito al diritto di proprietà, dovendosi, di norma, presumere, sia pure "iuris tantum", tale pregiudizio, fatta salva la possibilità per il preteso danneggiante di dimostrare che, per la peculiarità dei luoghi o dei modi della lesione, il danno debba, invece, essere escluso. In tal senso, l'azione risarcitoria si dice volta a porre rimedio all'imposizione di una servitù di fatto, causa di un inevitabile perdita di valore del fondo che si produce per l'intero periodo di tempo anteriore all'eliminazione dell'abuso (cfr. indicativamente, di recente, Cass. civ., sez. VI-2, 9 novembre 2020, n. 25082; Cass. civ., sez. II, 31 agosto 2018, n. 21501; Cass. civ., sez. II, 16 dicembre 2010, n. 25475; ed invece, in epoca ben più risalente, Cass. civ., sez. II, 3 ottobre 1974, n. 2576; Cass. civ., sez. II, 23 febbraio 1965, n. 299; Cass. civ., sez. II, 21 luglio 1962, n. 2007). Vanno altresì richiamate altre pronunce della Suprema Corte che, parallelamente all'analogo percorso seguito per i danni non patrimoniali, negano l'astratta risarcibilità *in re ipsa* dei danni subiti dal proprietario per la perdita o la diminuzione della disponibilità del bene, affermando la necessaria correlazione della medesima risarcibilità al rapporto causale intercorrente tra "condotta materiale", "evento lesivo" e "conseguenza dannosa", sicché identiche risulterebbero le esigenze di prova – sia per l'*an* che per il *quantum* – del danno non patrimoniale o patrimoniale (cfr. ad esempio, Cass. civ., sez. III, 25 maggio 2018, n. 13071; Cass. civ., sez. III, 4 dicembre 2018, n. 31233). In realtà, anche allorché si confuta in giurisprudenza la configurabilità di un danno *in re ipsa* subito dal proprietario per l'indisponibilità o la limitata disponibilità della cosa, si riconosce comunque all'interessato la facoltà di darne prova mediante ricorso a presunzioni semplici o al fatto notorio, onerando lo stesso di indicare tutti gli elementi, le modalità e le circostanze della situazione, da cui quali, in presenza dei requisiti richiesti dagli artt. 2727 e 2729 c.c., possa desumersi l'esistenza e l'entità del concreto pregiudizio patrimoniale subito. Il danno patrimoniale correlato alla limitazione del godimento ed alla diminuzione temporanea del valore della proprietà impone, così, per scongiurare la meccanica identificazione del danno risarcibile con l'evento dannoso, quanto meno l'allegazione dei fatti che devono essere accertati, ossia l'intenzione concreta del proprietario di impiegare l'immobile per finalità produttive nel periodo della sua illegittima occupazione, atteso che il consentito utilizzo in materia delle presunzioni attiene all'attività probatoria e non anche a quella assertiva. È al riguardo però difficile superare l'obiezione, diffusa in dottrina, secondo cui non vale, in concreto, a garantire la risarcibilità del danno-conseguenza da occupazione o limitazione del godimento di immobile la sola imposizione di un onere di allegazione che consenta al giudice di far uso delle presunzioni semplici, divenendo comunque così *in re ipsa* la prova del pregiudizio.

Riferimenti Normativi:

- art. 42 Cost.
- art. 832 c.c.
- art. 2043 c.c.
- art. 2059 c.c.



La risarcibilità dei danni subiti dal proprietario per la perdita o la diminuzione della disponibilità del bene

Diritto civile Responsabilità

Valerio de Gioia

22 | 04 | 2022

- art. 2727 c.c.
- art. 2729 c.c.