

APR. 13

30181.2022



ORIGINALE

**REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Oggetto

DANILO SESTINI	Presidente
LUGI ALESSANDRO SCARANO	Consigliere - Rel.
CHIARA GRAZIOSI	Consigliere
FRANCESCA FIECCONI	Consigliere

Condominio -
Sopraelevazione
abusiva -
Condanna al
risarcimento dei
danni e al
rispristino della
situazione *quo ante*

ANNA MOSCARINI Consigliere

Ud. 26/01/2022 CC
Cron. 30181
R.G.N. 29021/2019

ORDINANZA

sul ricorso 29021/2019 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati (omissis) e (omissis)

-ricorrente -

contro

(omissis) s.a.s. (omissis) , in persona degli eredi del socio accomandatario nonché del socio accomandante e (omissis) (omissis) , (omissis) ,

- intimata -

nonchè contro

Condominio di (omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)

-controricorrente -

avverso la sentenza n. 1082/2019 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 27/2/2019;

2022
134

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 26/1/2022
dal Cons. LUIGI ALESSANDRO SCARANO



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 27/2/2019 la Corte d'Appello di Napoli, rigettato quello in via principale interposto dal sig. (omissis) , e dichiarato inammissibile il gravame in via incidentale spiegato dalla sig. (omissis) , in accoglimento del gravame in via incidentale spiegato dal Condominio di (omissis) (omissis) e in conseguente parziale riforma della pronuncia Trib. Napoli n. 12648/2013, ha condannato il (omissis) alla rifusione in favore di quest'ultimo delle spese del giudizio di 1° grado, confermando per il resto la pronuncia del giudice di prime cure di parziale accoglimento della domanda del (omissis) di condanna della società (omissis) s.a.s. al pagamento di somma a titolo di risarcimento dei danni da <<infiltrazioni di acqua meteorica negli immobili di sua proprietà, posti all'ultimo piano dell'edificio condominiale dovute alla cattiva esecuzione dei lavori che egli stesso ed il Condominio avevano commissionati all'indicata società>>, nonché di condanna del (omissis) <<al ripristino dello stato dei luoghi anteriore al 1984e quindi a demolire la sopraelevazione realizzata al non piano dell'edificio condominiale>>.

Avverso la suindicata pronuncia della corte di merito il (omissis) propone ora ricorso per cassazione affidato a 5 motivi.

Resiste con controricorso il Condominio di (omissis) (omissis).

Gli altri intimati non hanno svolto attività difensiva.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il 1° motivo il ricorrente denuncia <<violazione o falsa applicazione>> degli artt. 2043, 2049, 2697 c.c., 113, 115, 116 c.p.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si duole essersi dalla corte di merito erroneamente esclusa la responsabilità del Condominio per non aver ridotto la società appaltatrice a *nudus minister*.

Con il 2° motivo denuncia <<violazione o falsa applicazione>> degli artt. 2697 c.c., 61 c.p.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si duole non essersi chiesti chiarimenti al CTU ovvero nominato altro CTU.

Con il 3° motivo denuncia <<violazione o falsa applicazione>> degli artt. 2697 c.c., 112, 167, 345 c.p.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Con il 4° motivo denuncia <<violazione o falsa applicazione>> degli artt. 2697 c.c., 113, 115, 116 c.p.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Con il 5° motivo denuncia <<violazione o falsa applicazione>> degli artt. 1127, 2697 c.c., 113, 115, 116 c.p.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si duole essersi erroneamente ordinata la riduzione in pristino, non avendo controparte mai domandato la <<verifica statica e sismica>> delle <<fabbriche realizzate dal ^(omissis)>>, sicché trattasi di inammissibile domanda nuova.

Lamenta essersi dalla corte di merito erroneamente ritenuto che <<il condominio non avesse mai prestato il suo assenso alle nuove costruzioni>>.

Si duole non essersi considerato che <<il C.T.U. ... non ha assolutamente individuato le opere fatte edificare dal ^(omissis) nel 1984, ma solo ed

esclusivamente gli ampliamenti che esulano dall'originario appartamento int. 48 del ^(omissis), senza alcuna eventuale eccezione del titolo difficile o addirittura impossibile>>, sicché <<la motivazione resa dalla Corte d'Appello adita in relazione al ... motivo con cui ha accolto la domanda riconvenzionale proposta dal condominio di demolizione delle fabbriche del ^(omissis) post. 1984 a conferma della sentenza di primo grado appare certamente e sicuramente errata>>.

Il ricorso è inammissibile.

E' rimasto nel giudizio di merito accertato che << ^(omissis) acquistò ... una porzione di mq 387 del lastrico solare di copertura dell'edificio di ^(omissis) ^(omissis), con il diritto di sopraelevare fabbriche di un piano, laddove fece costruire l'appartamento contrassegnato dal numero interno 48, composto di quattro camere ed accessori; e che successivamente, dopo aver ottenuto dal Condominio -per effetto dell'accettazione, manifestata all'assemblea del 6 novembre 1982, da parte di tutti i condomini della proposta del ^(omissis) del 16 ottobre precedente- altra porzione del lastrico, vi fece eseguire nuove opere edili, con l'ampliamento dell'indicato appartamento e la costruzione di una nuova unità immobiliare, contrassegnata dal numero interno 49>>.

Ancora, che <<contrariamente alla tesi ripetuta dal ^(omissis) in primo grado e in appello i condomini riuniti in assemblea il 6 novembre 1982 non lo autorizzarono a nuove sopraelevazioni né all'ampliamento del preesistente appartamento, ma unicamente accettarono la sua proposta, formulata alla precedente riunione del 16 ottobre 1982, di acquistare una porzione del lastrico solare condominiale, in cambio del suo impegno al rifacimento della

copertura e della relativa protezione ed alla relativa manutenzione nonché alla costruzione di un'aula condominiale, entità ben diversa dalle nuove fabbriche di cui si discute>>.

Dopo aver premesso che <<tanto le allegazioni quanto le conclusioni>> dal Condominio formulate <<con la comparsa di costituzione>> rendono <<chiara la volontà del Condominio di ottenere l'eliminazione delle opere incidenti non solo sul sistema di deflusso delle acque meteoriche ma anche sulla statica dell'edificio intesa anche quale risposta del fabbricato ad eventi sismici>>; nonché precisato che <<tale azione è agevolmente riconducibile al paradigma dell'art. 1127 c.c., che disciplina le modalità di tutela del diritto dominicale leso dalla realizzazione illegittima della costruzione sopraelevata e dal correlato pericolo di crollo>>, nell'impugnata sentenza la corte di merito ha sottolineato che gli <<ausiliari del primo giudice non hanno rinvenuto documenti relativi alla progettazione di tali ultime edificazioni, per le quali il (omissis) ha presentato istanza di condono edilizio, a norma della legge 47/1985, il cui rigetto da parte dell'autorità comunale è stato oggetto di ricorso al Tar Campania, non ancora deliberato dal giudice amministrativo (ma la considerazione assume scarso rilievo, ai fini della valutazione della legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio statico, posto che neppure il provvedimento amministrativo di concessione in sanatoria relativa ai corpi di fabbrica elevati sul terrazzo dell'edificio prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione)>>.

Ha ulteriormente posto in rilievo come i detti <<ausiliari del primo giudice>> abbiano <<comunque evidenziato che la costruzione realizzata in

sopraelevazione del 1984 dal ^(omissis) doveva rispettare le prescrizioni dell'art. 14 della legge n. 64/197, secondo cui la sopraelevazione degli edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, è consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti, *"purché il complesso della struttura sia conforme alle norme della presente legge"*, quindi solo se positivamente verificata la statica dello stabile in presenza di forze sismiche, ai sensi degli artt. 8, 9 e 19 della stessa legge 64/1974, in quanto già a quel tempo il Comune di Napoli era ... stato dichiarato sismico con D.M. 3/6/1981>>, altresì aggiungendo che <<la situazione statica dell'organismo edilizio è ulteriormente aggravata dal fatto che la struttura della sopraelevazione-ampliamento è stata realizzata in maniera approssimativa, ... che sono inadeguati gli schemi statici della struttura>>.

E' quindi pervenuta a concludere che l'<<istruttoria ha confermato la condizione di pericolosità dell'immobile in conseguenza della realizzazione delle opere fatte eseguire dal ^(omissis) nel 1984, in spregio delle previsioni di legge: dalla inosservanza delle prescrizioni tecniche dettate per prevenire le conseguenze dannose del sisma deve desumersi una presunzione di instabilità della costruzione realizzata, e, quindi, una situazione di pericolo permanente, da rimuovere senza indugio alcuno>>.

Orbene, a fronte dell'accertamento in fatto operato dalla corte di merito e delle argomentazioni dalla medesima poste a base dell'impugnata decisione, l'odierno ricorrente si limita invero a riproporre -inammissibilmente in termini di mera contrapposizione- la propria tesi difensiva già sottoposta al vaglio del giudice del gravame e da questo non accolta, anche con censure (avuto in

particolare riguardo al 2° motivo) invero non correlate con la rubrica e pertanto incomprensibili e integranti in realtà inammissibili "non motivi" (cfr. Cass., 13/12/2021, n. 39431; Cass., 16/4/2021, n. 10197; Cass., 14/2/2019, n. 4296; Cass., 8/3/2018, n. 5541; Cass., 21/6/2017, n. 15350; Cass., 8/7/2016, n. 1274; Cass., 8/7/2014, n. 15475; Cass., 1/10/2012, n. 17318; Cass., 17/1/2012, n. 537).

Al di là della formale intestazione dei motivi il ricorrente deduce in realtà doglianze (anche) di vizio di motivazione in violazione dei limiti consentiti dalla vigente formulazione dell'art. 360, 1°co. n. 5, c.p.c. (v. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053), nel caso *ratione temporis* applicabile, sostanziatesi nel mero omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, dovendo riguardare un fatto inteso nella sua accezione storico-fenomenica, e non anche come nella specie vizi della motivazione ovvero l'omesso e *a fortiori* l'erronea valutazione di determinate emergenze probatorie (cfr. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053, e, conformemente, Cass., 29/9/2016, n. 19312).

Quanto a quest'ultimo profilo va ulteriormente osservato che le doglianze ivi formulate risultano invero in contrasto con il principio affermato da questa Corte secondo cui la violazione degli art. 115 e 116 c.p.c. può essere dedotta come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti bensì disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio) (art. 115 c.p.c.), laddove è

inammissibile la diversa doglianza che, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, tale attività valutativa essendo consentita dall'art. 116 c.p.c. (v. Cass., 25/11/2021, n. 36631; Cass., Sez. Un., 30/9/2020, n. 20867; Cass., 23/10/2018, n. 26769; Cass., Sez. Un., 21/9/2018, n. 22425; Cass., Sez. Un., 5/8/2016, n. 16598; Cass., 10/6/2016, n. 11892. Cfr. altresì Cass., 28/11/2007, n. 24755; Cass., 20/6/2006, n. 14267; Cass., 12/2/2004, n. 2707).

Emerge evidente, a tale stregua, come l'odierno ricorrente inammissibilmente prospetti in realtà una rivalutazione del merito della vicenda comportante accertamenti di fatto invero preclusi a questa Corte di legittimità, nonché una rivalutazione delle emergenze probatorie (in particolare, delle <<prove documentali>> e della CTU), laddove solamente al giudice di merito spetta individuare le fonti del proprio convincimento e a tale fine valutare le prove, controllarne la attendibilità e la concludenza, scegliere tra le risultanze istruttorie quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione, dare prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova, non potendo in sede di legittimità riesaminare il merito dell'intera vicenda processuale, atteso il fermo principio di questa Corte secondo cui il giudizio di legittimità non è un giudizio di merito di terzo grado nel quale possano sottoporsi alla attenzione dei giudici della Corte Suprema di Cassazione elementi di fatto già considerati dai giudici del merito, al fine di pervenire ad un diverso apprezzamento dei medesimi (cfr. Cass., 14/3/2006, n. 5443).

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo in favore del controricorrente Condominio, seguono la soccombenza.

Non è viceversa a farsi luogo a pronunzia in ordine alle spese del giudizio di cassazione in favore degli altri intimati, non avendo i medesimi svolto attività difensiva.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 6.200,00, di cui euro 6.000,00 per onorari, oltre a spese generali ed accessori come per legge, in favore del controricorrente Condominio.

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, d.p.r. 30 maggio 2002, n. 115, come modif. dalla I. 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

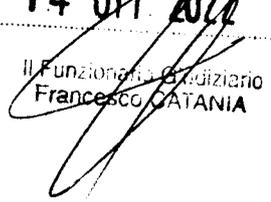
Roma, 13/1/2022

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 14 OTT 2022



Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA