



02412-18

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. Bruno BIANCHINI - Presidente
- Dott.ssa Milena FALASCHI - Consigliere Rel.
- Dott. Luigi ABETE - Consigliere
- Dott.ssa Chiara BESSO MARCHEIS - Consigliere
- Dott. Dario CAVALLARI - Consigliere

R.G.N. 7308/15

Cron. 2412

Rep. *ET*

U.P. 16/06/2017

ha pronunciato la seguente

Condominio -
Sopraelevazione -
Demolizione -
Regolamento
contrattuale

S E N T E N Z A

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 7308/15) proposto da:

(omissis) , rappresentata e difesa, in forza di procura speciale a margine del ricorso,
dagli Avv.ti (omissis) e (omissis) del foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso il
loro studio in (omissis) ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) , in persona dell'Amministratore pro tempore,
rappresentato e difeso dall'Avv.to (omissis) del foro di Roma, in virtù di procura speciale
apposta in calce al controricorso, ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in (omissis)
(omissis) ;

- controricorrente -

1740/17

mf



avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 7784 depositata il 22 dicembre 2014 e notificata il 14 febbraio 2015.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 16 giugno 2017 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

udito l'Avv.to (omissis), per parte ricorrente;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Alessandro Pepe, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 22 gennaio 1996 il CONDOMINIO (omissis) evocava, dinanzi al Tribunale di Roma, la condomina (omissis), proprietaria di appartamento sito all'ultimo piano, per ottenere la demolizione del manufatto dalla stessa realizzato all'interno del terrazzo di sua esclusiva proprietà, domanda che, nella resistenza della convenuta, veniva accolta sull'assunto che il regolamento condominiale, di natura convenzionale, predisposto dall'unico proprietario prima della vendita delle singole unità immobiliari, all'art. 4, vietava la realizzazione di qualsivoglia sopraelevazione sulla copertura del fabbricato.

La decisione veniva confermata dalla Corte di appello di Roma, adita dalla (omissis), sentenza che veniva annullata dalla Corte di Cassazione, con rinvio, per avere la corte di merito omesso il controllo in concreto della natura contrattuale – e quindi vincolante - del regolamento condominiale, censura sostenuta dalla ricorrente-appellante.

Riassunto il giudizio avanti alla Corte di appello di Roma, veniva respinto il gravame proposto a seguito dell'accertamento richiesto dalla Corte di legittimità, dal quale emergeva che trattavasi di regolamento predisposto dall'originario unico proprietario dell'edificio, il conte (omissis) prima che l'intero stabile fosse venduto in appartamenti, depositato il 24.7.1946 presso il Notaio (omissis). Il regolamento, peraltro, non si limitava a disciplinare l'uso delle cose comuni, ma



conteneva anche limitazioni ai diritti dei condomini, tra cui quella contenuta all'art. 4, ragione per la quale veniva definito regolamento contrattuale, configurandosi come contratto plurilaterale con comunione di scopo; l'accettazione poi da parte della (omissis) stessa aveva reso non rilevante la mancata trascrizione del regolamento. Aggiungeva che la natura contrattuale del regolamento era stata fornita anche attraverso la produzione della sentenza della Corte di appello di Roma del 29.11.1954. Infine poiché era stato espressamente accettato dalla acquirente, di nessuna rilevanza risultava l'eccezione di mancata trascrizione del regolamento. Né poteva essere posto in dubbio che si fosse in presenza di una vera e propria sopraelevazione, ai sensi dell'art. 1127 c.c...

Avverso la indicata sentenza della Corte di appello di Roma ha proposto ricorso per cassazione la (omissis), sulla base di quattro motivi, illustrati anche da memoria ex art. 378 c.p.c., cui ha resistito il CONDOMINIO con controricorso.

In vista dell'udienza fissata per il 20.09.2016, parte ricorrente ha depositato in data 02.08.2016 istanza di rinvio della trattazione, che veniva accolta.

MOTIVI DELLA DECISIONE

E' superflua l'illustrazione dei motivi essendo il ricorso improcedibile per le ragioni di seguito esposte.

Occorre dare atto che nel medesimo ricorso viene affermato che la sentenza impugnata è stata notificata alla (omissis) in data 14.02.2015, ma insieme al ricorso è stata depositata copia autentica di detta sentenza non accompagnata dalla relata di notificazione, in violazione di quanto stabilito, a pena di improcedibilità del ricorso, dall'art. 369 c.p.c. comma 2, n. 2. Viene, dunque, in rilievo il principio di diritto secondo il quale la previsione ai sensi dell'art. 369 c.p.c., c. 2, n. 2, dell'onere di deposito a pena di improcedibilità, entro il termine di cui al primo comma della stessa norma, della copia della decisione impugnata con la relazione di notificazione, ove questa sia avvenuta, è



funzionale al riscontro, da parte della Corte di Cassazione della tempestività dell'esercizio del diritto di impugnazione, il quale, una volta avvenuta la notificazione della sentenza, è esercitabile soltanto con l'osservanza del cosiddetto termine breve.

Nell'ipotesi in cui il ricorrente, espressamente o implicitamente, allegghi che la sentenza impugnata gli è stata notificata, limitandosi a produrre una copia autentica della sentenza impugnata senza la relata di notificazione, il ricorso per cassazione deve, quindi essere dichiarato improcedibile.

Peraltro nella specie non ricorre l'ipotesi di notificazione del ricorso nel termine di sessanta giorni dalla data di deposito della sentenza impugnata che renderebbe comunque procedibile il ricorso, poiché il collegamento tra la data della pubblicazione della sentenza (indicata nel ricorso) e quella della notificazione del ricorso (emergente dalla relata di notificazione dello stesso) assicura comunque lo scopo cui tende la prescrizione normativa, di consentire al giudice dell'impugnazione, sin dal momento del deposito del ricorso, di accettarne la tempestività in relazione al termine di cui all'art. 325, secondo comma c.p.c., avendo la ricorrente provveduto alla notificazione del ricorso in data 12 marzo 2015 a fronte del deposito della sentenza il giorno 22 dicembre 2014 (da ultimo, Cass. Sez. Un. n. 25513 del 2016).

Per completezza argomentativa occorre rilevare che ancorchè questa Corte a Sezioni Unite (cfr Sent. n.10648 del 2017) abbia in motivazione affermato che, come peraltro sostenuto anche dalla di poco precedente pronuncia sempre a Sezioni Unite (Cass. Sez. Un. n. 25513 del 2016 cit.), l'improcedibilità non potrebbe essere dichiarata se la copia autentica della sentenza con relata di notifica, oltre che essere stata prodotta dalla controparte, sia già in possesso dell'ufficio perchè presente nel fascicolo trasmesso dal giudice di appello (ipotesi quest'ultima sussistente nelle sole limitate ipotesi in cui la decorrenza del termine breve per ricorrere in cassazione sia ricollegata dalla legge alla comunicazione del provvedimento - come appunto nel caso di cui all'ordinanza ex art. 348 ter c.p.c., della quale ha avuto modo di occuparsi proprio Cass. S.U. n. 25513/2016 - ovvero nelle altre ipotesi in cui la legge preveda che sia la stessa cancelleria a notificare la



sentenza), tale affermazione non può trovare applicazione nella specie laddove nessuna delle parti ha curato la produzione della sentenza comprensiva anche della relata di notificazione (v. certificazione di cancelleria del 16.06.2017).

In conclusione il ricorso va dichiarato improcedibile.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è dichiarato improcedibile, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

La Corte, dichiara improcedibile il ricorso;

condanna la ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di Cassazione in favore del Condominio, che liquida in complessivi €. 2.700,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie e agli accessori come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della 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..

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, il 16 giugno 2017.

Il Consigliere estensore

Milena Galardi

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

Il Presidente

Francesco Franchini

5 Roma, 31 GEN 2017

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

Milena



CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 31 gennaio 2018

La presente copia si compone di 5 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92