



20423/19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -

CONDOMINIO

Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

Ud. 17/04/2019 - CC

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

R.G.N. 1999/2018

Dott. STEFANO OLIVA - Rel.Consigliere -

Rep. C.T.
Cau. 20423

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 1999-2018 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato
(omissis) , rappresentato e difeso dall'avvocato
(omissis)

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis)
(omissis), in persona dell'amministratore pro tempore,
elettivamente domiciliato in (omissis) ,
presso lo studio dell'avvocato (omissis) , rappresentato
e difeso dall'avvocato (omissis)

- controricorrente -

avverso la sentenza n.4281/2017 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 20/10/2017;

6226
19



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17/04/2019 dal Consigliere Dott. STEFANO OLIVA

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato il 29.5.2007 il Condominio (omissis) evocava in giudizio innanzi il Tribunale di Napoli (omissis) per sentir dichiarare l'illegittimità di due manufatti da quegli realizzati sul terrazzo di copertura del fabbricato condominiale prospiciente la sua proprietà individuale, sul presupposto che essi fossero vietati sia dall'art.9 del regolamento condominiale che dall'art.1127 c.c., e per sentir condannare il convenuto all'eliminazione di dette costruzioni.

Si costituiva il (omissis) resistendo alla domanda, allegando di aver realizzato le due tettoie in conformità alla D.I.A. prot.3410 presentata il 17.12.2006, negando che esse costituissero sopraelevazione e invocando in via riconvenzionale l'accertamento del suo diritto a mantenere i manufatti per intervenuta usucapione.

Con sentenza n.8826/2013 il Tribunale di Napoli accoglieva la domanda attorea e condannava il convenuto alla demolizione delle tettoie, ritenendole contrarie all'art.9 del regolamento condominiale vigente e vietate dall'art.1127 c.c. in quanto arrecanti pregiudizio all'aspetto architettonico dell'edificio.

Interponeva appello il (omissis) e si costituiva in seconde cure il Condominio invocando il rigetto del gravame.

Con la sentenza oggi impugnata, n.4281/2017, la Corte di Appello di Napoli rigettava l'impugnazione condannando l'appellante alle spese del grado. La Corte territoriale riteneva in particolare che le due tettoie, in funzione del loro stabile ancoraggio alla muratura perimetrale del palazzo, costituissero sopraelevazioni vietate dall'art.9 del regolamento

condominiale; aggiungeva che le stesse, in quanto parzialmente visibili dall'esterno, compromettevano l'aspetto architettonico dell'edificio, essendo *"in contrasto con gli elementi tipologici del fabbricato ricavato da una villa padronale del 1800. Non assume rilievo la circostanza che gli altri condomini abbiano già alterato l'aspetto del fabbricato con la costruzione di verande o altro"* (cfr. pag.8 della sentenza impugnata).

Propone ricorso per la cassazione di detta decisione il Cannizzaro affidandosi a due motivi.

Resiste con controricorso il Condominio (omissis) .

Il ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt.1362, 1363, 1369, 1371 c.c. in relazione all'art.9 del regolamento condominiale ed all'art.360 n.3 c.p.c.; la nullità della sentenza per violazione dell'art.132 c.p.c. in relazione all'art.360 n.4 c.p.c.; nonché l'omesso esame di fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art.360 n.5 c.p.c. Ad avviso del ricorrente, la Corte di Appello avrebbe erroneamente ravvisato una sopraelevazione nelle opere eseguite dal ricorrente, ritenendole contrarie all'art.9 del regolamento condominiale, senza considerare che in realtà le due tettoie non costituirebbero aumento della volumetria.

La doglianza è inammissibile in quanto essa si risolve in una richiesta di riesame nel merito, preclusa in Cassazione (Cass. Sez. U, Sentenza n.24148 del 25/10/2013, Rv.627790): la Corte di Appello ha infatti affermato, all'esito di accertamento di fatto non utilmente censurabile in questa sede, che *"nel caso di specie vi è stato un notevole aumento*

della superficie abitabile con la costruzione dei manufatti oggetto di cui è causa" (cfr. pag.7 della sentenza impugnata).

Peraltro la decisione della Corte territoriale è coerente con il consolidato orientamento di questa Corte, secondo cui la sopraelevazione, anche se di ridotte dimensioni, comporta in linea di principio un aumento della volumetria e della superficie di ingombro e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti come nuova costruzione (Cass. Sez. 3, Sentenza n.15732 del 15/06/2018, Rv.649409; Cass. Sez. 3, Sentenza n.21059 del 01/10/2009, Rv.609586) e comporta il pagamento della relativa indennità *"... non solo in caso di realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche per la trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato"* (Cass. Sez. U, Sentenza n.16794 del 30/07/2007, Rv.598450; Cass. Sez. 2, Sentenza n.24327 del 18/11/2011, Rv.619505).

Con il secondo motivo il ricorrente lamenta –in subordine rispetto alla prima censura– la violazione dell'art.1127 c.c. in relazione all'art.360 n.3 c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio in riferimento all'art.360 n.5 c.p.c., nonché la nullità della sentenza per violazione dell'art.132 c.p.c. in relazione all'art.360 n.4 c.p.c. Secondo il *(omissis)* la Corte napoletana avrebbe errato nel ritenere le due tettoie contrastanti con l'art.1127 c.c., in quanto esse in realtà non comporterebbero aumento di volumetria o superficie, né lo spostamento della copertura del fabbricato verso l'alto. Inoltre i giudici partenopei avrebbero dovuto considerare il fatto decisivo rappresentato dalla non visibilità dei due manufatti dall'esterno. Ed infine, la Corte di merito avrebbe fornito una motivazione manchevole omettendo di valorizzare la

circostanza che l'esistenza di pregresse superfetazioni realizzate da altri condomini aveva di fatto già alterato l'estetica del palazzo.

Anche questa censura è inammissibile.

Quanto alla prima parte, relativa alla natura delle due tettoie, l'inammissibilità del motivo discende dalle stesse ragioni già esposte con riferimento al primo motivo di ricorso.

Quanto invece al denunciato omesso esame della visibilità delle tettoie, la doglianza è inammissibile perché la Corte territoriale ha –al contrario di quanto afferma il ricorrente– espressamente considerato tale elemento (cfr. pag.5 e ss. della sentenza), affermando che i manufatti erano "*parzialmente visibili dall'esterno*".

Quanto infine al terzo profilo, attinente la violazione dell'art.132 c.p.c., l'inammissibilità deriva dal fatto che la Corte partenopea ha correttamente escluso la rilevanza delle pregresse superfetazioni realizzate da altri condomini sulla base del precedente espressamente richiamato a pag.15 del ricorso (Cass. Sez. 2, Sentenza n.21835 del 17/10/2007, Rv.599248, in seguito confermato da Cass. Sez.2, Sentenza n.4679 del 26/02/2009, Rv.607232 e Cass. Sez.2, Sentenza n.26055 del 10/12/2014, Rv.633480), secondo il quale è possibile dare rilievo alla compromissione dell'estetica del fabbricato, in presenza di "*già grave evidente compromissione del decoro architettonico*" dello stesso dovuta a precedenti interventi, soltanto a condizione che "*la lesività estetica dell'opera abusivamente compiuta da uno dei condomini ... costituisca l'unico contestato profilo di illegittimità dell'opera stessa*". Il che nella fattispecie non è, posto che la Corte di Appello ha rilevato anche la violazione dell'art.9 del regolamento condominiale.

In definitiva, il ricorso va rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e sono regolate come da dispositivo.

Poiché il ricorso per cassazione è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, va dichiarata la sussistenza, ai sensi dell'art.13, comma 1-*quater*, del Testo Unico di cui al D.P.R. n.115 del 2002, inserito dall'art.1, comma 17, della Legge n.228 del 2012, dei presupposti per l'obbligo di versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

PQM

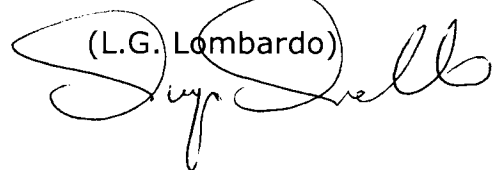
la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento in favore del controricorrente delle spese del presente giudizio di cassazione, che liquida in € 3.200 di cui € 200 per esborsi, oltre rimborso delle spese generali nella misura del 15%, iva e cassa avvocati come per legge.

Ai sensi dell'art.13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n.115/2002, inserito dall'art.1, comma 17, della Legge n.228/12, 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 dell'art.1-*bis* dello stesso art.13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 17 aprile 2019.

Il Presidente

(L.G. Lombardo)



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

29 LUG. 2019

Roma

Il Funzionario Giudiziario

PAOLO TALARICO

