



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.10/06/2025 CC

Presidente  
Consigliere  
Consigliere  
Consigliere  
Consigliere

ha pronunciato la seguente

sul ricorso iscritto al n. 24939/2020 R.G. proposto da:

AR

e RM

elettivamente domiciliati

in X

presso lo studio dell'avvocato FP  
difende,

, che li rappresenta e

-ricorrenti-

contro

OMISSIS

rappresentati e difesi dall'avvocato

AD

-controricorrenti-

nonchè contro



PA

-intimata-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di NAPOLI n.2289/2020 depositata il 24.6.2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10.6.2025 dal Consigliere VINCENZO PICARO.

### FATTI DI CAUSA

Con sentenza n. 81/2019, il Tribunale di Benevento rigettava la domanda avanzata in primo grado nel 2007, con cui OMISSIS

avevano

chiesto di accertare e dichiarare che la terrazza del Condominio  
X era di proprietà condominiale e che le opere realizzate dai coniugi AR e RM (in particolare una veranda) erano abusive ed illegittime, nonché di accertare che i predetti occupavano abusivamente l'area a terrazzo posta in adiacenza al vano ascensore, ed ostruivano il passaggio al tetto e, pertanto, condannare i coniugi a rimuovere le predette opere e ripristinare lo stato dei luoghi.

Avverso detta decisione gli originari attori proponevano appello, al quale resistevano i coniugi A -R

Con la sentenza n. 2289/2020 del 10/24.6.2020, la Corte d'Appello di Napoli accoglieva parzialmente la domanda e, per l'effetto, riteneva insussistente l'occupazione dello spazio attiguo al vano ascensore e l'ostruzione al passaggio verso il tetto, ma pur riconoscendo la natura privata del terrazzo, ricavato da un precedente sottotetto di proprietà esclusiva, e non rientrante nella nozione di tetto, o di lastrico solare, condannava i coniugi  
A -R a demolire la sopraelevazione realizzata sul

terrazzo oggetto di causa, ritenuta non conforme alla normativa antisismica vigente per gli interventi di adeguamento (art. 8.4.3 delle NTC attuative dell'art. 2 del D.M. 17.1.2018 vigente all'epoca della richiesta di autorizzazione in sanatoria).

Avverso questa sentenza, AR e RM hanno proposto ricorso a questa Corte, affidandosi a tre motivi, contrastati con controricorso da OMISSIS

Nell'imminenza della camera di consiglio del 10.6.25, i ricorrenti e i controricorrenti hanno depositato memorie ex art. 380 bis 1 c.p.c.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1)** Col primo motivo, articolato in riferimento ai nn. 3) e 5) dell'art. 360, primo comma c.p.c. i ricorrenti lamentano la violazione degli artt. 2727 e 2729 cod. civ., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo, rimproverando alla Corte d'Appello di non avere considerato le conclusioni della C.T.U. svolta in primo grado, che aveva concluso che la veranda non pregiudicava la stabilità globale dell'intero edificio, nonché non avrebbe indicato le ragioni per cui ha ritenuto di disattendere tale accertamento.

Il primo motivo, per la parte in cui lamenta la violazione degli articoli 2727 e 2729 cod. civ. é inammissibile per difetto di autosufficienza, in quanto la Corte d'Appello non ha svolto un ordinario ragionamento presuntivo basandosi su indizi gravi, precisi e concordanti, ma ha ritenuto operante la presunzione di legge dell'art. 1127 comma 2° cod. civ., in base alla quale si presume la pericolosità della sopraelevazione in zona sismica di primo grado (tale é la zona sismica del Comune di X ) in caso di difformità rispetto alla normativa antisismica. In particolare la Corte distrettuale sulla base della CTU espletata, che ha accertato l'aumento di 30 mq della superficie abitabile e dell'altezza del

terrazzo/balcone e la stabile infissione della "veranda", considerandola quindi come sopraelevazione e non come mero vano tecnico, l'ha qualificata non come riparazione, o intervento locale, come erroneamente avevano fatto il CTU, e sulla base di quanto richiesto per una semplice veranda, l'autorizzazione antisismica in sanatoria, ma come intervento di adeguamento, rientrante nella previsione dell'art. 8.4.3 delle NTC attuative dell'art. 2 del D.M. 17.1.2018, vigente all'epoca (2019) della richiesta di autorizzazione antisismica in sanatoria, e da ciò ha correttamente desunto che doveva essere effettuata una verifica di resistenza, in caso di sisma, non solo sul balcone verandato, come fatto dal CTU, ma anche sulle fondamenta dell'intero fabbricato sopraelevato, che invece non é mai stata compiuta. Il CTU incaricato in primo grado, infatti, aveva erroneamente ritenuto che tale ultima verifica non fosse necessaria, perché il peso del balcone con la veranda non aveva aumentato di oltre il 20% il peso globale del fabbricato, ma tale esclusione non poteva valere una volta accertato l'aumento della superficie abitabile.

La censura del primo motivo, é invece infondata, per la parte in cui ci si duole ai sensi dell'art. 360 comma primo n. 5) c.p.c., per non avere tenuto conto il giudice di secondo grado delle conclusioni della CTU espletata in primo grado, che aveva escluso la difformità della veranda rispetto alla normativa antisismica.

Premesso che il vizio dell'art. 360 comma primo n. 5) c.p.c., nella specie non é precluso ex art. 348 *ter* ultimo comma c.p.c. in quanto la decisione di primo grado aveva escluso sulla base dell'acritica adesione alla CTU la violazione della normativa antisismica, ravvisata invece in secondo grado, va detto che la prevalente giurisprudenza di questa Corte ammette che il fatto storico oggetto di discussione tra le parti decisivo possa essere rappresentato anche dai fatti accertati dal CTU, che può avere natura percipiente (vedi in tal senso Cass. ord. 26.5.2021 n.14599;

Cass. ord. 7.9.2020 n. 18598; Cass. 31.5.2018 n. 13770). Nella specie, però, la sentenza impugnata non ha omesso di considerare la CTU espletata, dalla quale ha desunto l'entità della sopraelevazione ricavandola dall'aumento di altezza e di superficie abitativa coperta, nonché l'ubicazione della cosiddetta "veranda" saldamente infissa al balcone/terrazza, in zona sismica di primo grado, e si è da essa discostata nelle valutazioni giuridiche come *peritus peritorum*, evidenziando gli errori in cui era incorso l'ausiliario nella qualificazione dell'intervento come riparazione, o intervento locale, anziché come intervento di adeguamento, e ricavando da tale diversa qualificazione l'applicabilità dell'art. 8.4.3 delle NTC attuative dell'art. 2 del D.M. 17.1.2018, già vigente quando è stata richiesta dai ricorrenti l'autorizzazione antisismica in sanatoria. La Corte distrettuale ha quindi ricavato, dall'applicazione di quella normativa, il fatto che la verifica di resistenza in caso di sisma, doveva essere compiuta, non solo sulla parte sopraelevata, ma anche sulle fondamenta della costruzione interessata dalla sopraelevazione, ed in difetto di essa, ha escluso il diritto dei ricorrenti di procedere alla sopraelevazione, ordinando l'eliminazione della cosiddetta "veranda", sulla base dell'art. 1127 comma 2° cod. civ. e della natura integrativa delle norme codicistiche in caso di sopraelevazione delle norme antisismiche (vedi in tal senso Cass. 4.12.2024 n. 31032; Cass. ord. 21.11.2023 n. 32281; Cass. ord. 29.1.2020 n. 2000), non avendo i ricorrenti fornito prova contraria alla presunzione di pericolosità delle sopraelevazioni non conformi alla normativa antisismica, per non essere individuabile tale prova nell'erronea CTU espletata in primo grado, basata su presupposti fallaci.

**2)** Col secondo motivo, articolato in riferimento al n. 3) dell'art. 360, primo comma c.p.c. i ricorrenti lamentano la violazione o falsa applicazione degli artt. 2727 e 2729 cod. civ., dell'art. 8.4.3 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del

17.1.2018 e dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, in relazione all'esclusione della presunzione di pericolosità asseritamente derivante dall'intervenuto rilascio dell'autorizzazione antisismica in sanatoria da parte del Genio Civile in data 5.6.2019. Più precisamente, i ricorrenti fanno valere il vizio di motivazione, in cui sarebbe incorsa la Corte, nell'aver ritenuto la pericolosità della veranda, sulla base dell'invalidità dell'autorizzazione antisismica ottenuta in sanatoria presso l'ufficio competente del Genio Civile di

X

Per la parte relativa alle violazioni degli articoli 2727 e 2729 cod. civ. ed al vizio di motivazione, va qui richiamato quanto sopra già esposto, e la censura é inammissibile per la violazione di legge ed infondata per il vizio di motivazione.

Quanto alla lamentata violazione dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001, la censura é infondata, perché tale norma riguarda la doppia conformità edilizia, che é richiesta al momento dell'abuso ed al momento della domanda per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria, e non é invocabile invece per la violazione della normativa antisismica (vedi in tal senso Cass. 26.4.2013 n.10083), ed a ciò va aggiunto che l'autorizzazione antisismica in sanatoria é stata rilasciata dal Genio Civile di X il 5.6.2019 sul presupposto in fatto che si trattasse di una semplice veranda, come indicato nella richiesta, e non come emerso dalla CTU, di una vera e propria sopraelevazione, per la quale non era stata compiuta alcuna verifica di resistenza in caso di sisma sulle fondazioni dell'intero fabbricato oggetto di sopraelevazione, il che ha reso superflua finanche la disapplicazione della suddetta autorizzazione, perché non pertinente al manufatto edilizio in questione.

Per completezza, va altresì rammentato, che per giurisprudenza consolidata di questa Corte, quando sia accertato l'aumento di superficie, anche ove manchi l'aumento dell'altezza del preesistente fabbricato, sul quale si realizzi il nuovo intervento edilizio, trova

applicazione la presunzione di pericolosità dell'art. 1127 comma 2<sup>o</sup> cod. civ. (vedi in tal senso Cass. ord. 4.12.2024 n. 31032; Cass. ord. 15.6.2020 n. 11490; Cass. ord. 29.7.2019 n. 20423; Cass. 15.6.2018 n. 15732; Cass. sez. un. 30.7.2007 n. 16794), e che l'apprezzamento della pericolosità di un fabbricato rispetto alla normativa antisismica é un giudizio di fatto riservato al giudice di merito (Cass. ord. 4.12.2024 n. 31032; Cass. 30.11.2012 n.21491).

Va poi sottolineato, che secondo la giurisprudenza di questa Corte, in ambito penale, va escluso il rilievo, ai fini dell'esclusione dell'illiceità penale delle violazioni della normativa antisismica, del rilascio postumo dell'autorizzazione antisismica in sanatoria, perché l'art. 94 del TUE prevede solo il rilascio preventivo dell'autorizzazione antisismica, che deve avvenire prima dell'inizio dei lavori, mentre il rilascio di autorizzazione antisismica in sanatoria non può avvenire in zona sismica (vedi Cass. pen. n.9920/2025; Cass. pen. n.5536/2025).

Infondato é anche il richiamo dei ricorrenti alla circolare n. 7/2019 del MIT, che deroga all'obbligatorietà dell'adeguamento sismico in ipotesi di realizzazione di cordoli sommitali, ma non di aumenti di volumetria come quello accertato dalla Corte d'Appello.

**3)** Col terzo motivo, articolato in riferimento al n. 3) dell'art. 360, primo comma c.p.c., i ricorrenti lamentano la violazione dell'art. 8.4.3 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 17.1.2018, in relazione all'art. 3 del D.L. 32/2019, convertito nella L. n. 55/2019, che ha introdotto il nuovo art. 94 bis nel DPR n. 380/2001. La Corte distrettuale avrebbe errato nel ricondurre la sopraelevazione oggetto di causa al DM 17.1.2018 di aggiornamento alle norme tecniche per le costruzioni, non più in vigore in quanto superato dalla nuova normativa del D.L. 32/2019 (c.d. Sbloccacantieri).

L'ultimo motivo é infondato, in quanto l'art. 94 bis del D.P.R. n.380/2001 ha distinto tra interventi edilizi rilevanti, di minore rilevanza e privi di rilevanza, per cui secondo i ricorrenti, che in proposito richiamano la legge regionale siciliana, evidentemente non applicabile nella Regione X , non occorrerebbe la preventiva autorizzazione scritta per le verande, in quanto interventi privi di rilevanza, ma in realtà l'art. 94 bis.1 del D.P.R. n.380/2001 stabilisce che gli interventi di adeguamento sismico di costruzioni esistenti (tra quali vanno annoverate le sopraelevazioni) in località sismiche ad alta sismicità (zona 1), come appunto la zona di X , sono sempre interventi rilevanti, con la conseguenza che per essi é necessario che l'autorizzazione antisismica sia rilasciata prima dell'inizio dei lavori di sopraelevazione e che la verifica riguardi anche la reazione in caso di sisma delle fondazioni del fabbricato sopraelevato, e non la sola sopraelevazione.

In conclusione, il ricorso va respinto, con inevitabile aggravio di spese per la parte soccombente.

Occorre dare atto che sussistono i presupposti processuali di cui all'art. 13 comma *1-quater* D.P.R. n. 115/2002 per imporre un ulteriore contributo unificato a carico dei ricorrenti in solido, se dovuto.

### **P.Q.M.**

La Corte respinge il ricorso e condanna in solido i ricorrenti al pagamento in favore dei controricorrenti delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in €. 200,00 per spese ed € 4.000,00 per compensi, oltre IVA, CA e rimborso spese generali del 15%. Dà atto che sussistono i presupposti processuali di cui all'art. 13 comma *1-quater* D.P.R. n.115/2002 per imporre un ulteriore contributo unificato a carico dei ricorrenti in solido, se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 10.6.2025

Il Presidente

