



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MILENA FALASCHI	Presidente
ALDO CARRATO	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Consigliere
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere-Rel.
REMO CAPONI	Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ud.09/05/2024 PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 27142/2018 R.G. proposto da:

CARLA, GIULIO, ROSANNA,
GIUSEPPE, GIANFRANCO, domiciliato ex lege in

)

-ricorrente-

contro

GIANCARLO, LUCIANA, elettivamente
domiciliato in P

) che lo

rappresenta e difende

-controricorrente-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO ANCONA n. 1075/2017
depositata il 14/07/2017.



Udita la relazione svolta nell'udienza pubblica del 09/05/2024 dal Consigliere ROSSANA GIANNACCARI;
udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.ssa Luisa De Renzis, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

FATTI DI CAUSA

Carla, Giulio, Rosanna, Giuseppe e Gianfranco evocarono in giudizio, innanzi al Tribunale di Pesaro, Giancarlo e Luciana esponendo di essere proprietari *pro indiviso* di un immobile sito in Pesaro, alla Via n. 16, ed i convenuti erano proprietari di un appartamento sovrastante la loro proprietà, il quale disponeva di una scala in comune di accesso ai piani con altre unità immobiliari di proprietà di Galli Maria, Rosanna, Carla e Giulio, integranti un fabbricato, adiacente al primo, avente una copertura a falde che superava di qualche metro la copertura del primo immobile di proprietà delle stesse parte evocate; ciò precisato, lamentarono che i convenuti avevano innalzato la falda del sottotetto, determinando un maggior carico strutturale dell'immobile ed un pericolo la sua stabilità e per l'aumento del rischio sismico; chiesero, pertanto, la condanna al ripristino dello stato dei luoghi ed il risarcimento dei danni.

Giancarlo e Luciana si costituirono per resistere alla domanda.

Disposta CTU, il Tribunale adito accolse, per quanto di ragione, la domanda e condannò i convenuti al pagamento dell'indennizzo ex art. 1127 c.c., pari ad € 10.768,00 oltre rivalutazione dal 5.2.2006 al saldo e gli interessi sulla somma originaria rivalutata di anno in anno.

In virtù di appello interposto da Carla, Giulio, Rosanna, Giuseppe e Gianfranco, con il quale



lamentarono, per quel che ancora rileva in questa sede, che il Tribunale aveva escluso il rischio sismico derivante dal maggior carico del sottotetto, senza svolgere alcuna verifica di conformità dell'opera alla prescrizioni della legge sismica; contestarono, inoltre, il calcolo dell'indennità dovuta ai sensi dell'art.1127 c.c., perché calcolata sul valore della maggiore cubatura realizzata dai convenuti con riferimento alla sola parte di sopraelevazione oggetto di condono mentre avrebbe dovuto farsi riferimento al valore del suolo su cui era stata effettuata la sopraelevazione, dividendo l'importo per il numero dei piani compreso quello di nuova costruzione, detraendo dal quoziente così ottenuto la quota spettante agli attori che avevano realizzato la sopraelevazione, la Corte d'appello di Ancona, con sentenza parziale n. 478/2016 del 23.3.2016, ritenne che la sopraelevazione non arrecasse pregiudizio alla statica dell'edificio; osservò, sulla base delle risultanze della CTU, che in epoca remota l'edificio era ben più alto di almeno un piano e che la sostituzione del tetto con strutture in conglomerato armato era avvenuto in osservanza degli interventi di miglioramento antisismico raccomandati dalle disposizioni e dalle norme di settore; che neanche la realizzazione di cordoli in cemento armato costituiva misura contraria alle disposizioni previste dalla legge antisismica.

Con separata ordinanza, la Corte d'appello dispose la remissione della causa sul ruolo per il calcolo dell'indennità di sopraelevazione secondo i principi stabiliti dalle Sezioni Unite con sentenza n. 16794 del 2007, tenendo conto del valore del suolo occupato e non della sola parte della sopraelevazione realizzata.

Con sentenza definitiva n. 1075/2017 del 14.7.2017, la Corte d'appello determinò l'indennità ex art.1127 c.c.



Carla, Giulio, Rosanna, Giuseppe e Gianfranco hanno proposto ricorso per cassazione avverso la sentenza non definitiva ed alla sentenza definitiva sulla base di cinque motivi.

Giancarlo e Luciana hanno resistito con controricorso. In prossimità dell'udienza, le parti hanno depositato memorie illustrative.

Il Sostituto Procuratore Generale, nella persona della Dott.ssa Luisa De Renzis, ha concluso per il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1127 c.c., 1, 3, 4, 9 e 14 della Legge n. 1974/64, nonché degli artt. 83 e 90 del DPR 380/01, in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c.; si contesta la decisione della Corte d'appello che avrebbe basato il giudizio di idoneità sismica sulla base del condono edilizio del sottotetto, che, invece, non sarebbe rilevante al fine di escludere il pregiudizio alla statica dell'edificio ed al rischio sismico, essendo necessario accertare il rispetto della normativa antisismica.

Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1127 c.c., 1, 3, 9 e 14 della L. 1974/64, oltre che degli artt. 83 e 90 del DPR 380/01 e dell'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n.3 c.p.c., per violazione della normativa antisismica; sostengono i ricorrenti che l'art. 1127 c.c. deve essere interpretato nel senso che il divieto di sopraelevazione sussiste nel caso in cui le strutture dell'edificio non consentano di sopportarne l'urto di forza in movimento, quali le sollecitazioni di origine sismica. Con la conseguenza che qualora la normativa antisismica prescriva particolari cautele, le norme tecniche sono



integrative dell'art. 1127 c.c. e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta solo con la prova contraria. Nel caso di specie, poiché la sopraelevazione non sarebbe conforme alla normativa antisismica, gli attori avrebbero dovuto dimostrare che tutta la struttura circostante era idonea a fronteggiare il rischio sismico. Al contrario, la sentenza impugnata avrebbe recepito le conclusioni del CTU, che si sarebbe limitato ad acquisire il certificato di idoneità statico relativo alle sole opere abusive da parte del tecnico incaricato dagli attori ed a visionare la relazione di asseveramento del tecnico, senza esaminare il progetto originario e senza considerare che, al momento della realizzazione dell'edificio, le norme antisismiche non sarebbero state rispettate. Non essendo sufficiente il certificato di idoneità statico relativo alle sole opere abusive, l'indagine avrebbe dovuto essere estesa alla verifica statica, mediante saggi, della struttura complessiva e delle fondazioni del fabbricato, con l'indicazione delle verifiche sismiche concretamente effettuate.

Con il terzo motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 132 c.p.c., in relazione all'art.360, comma 1, n. 4 c.p.c. perché la motivazione della sentenza sarebbe carente in ordine all'idoneità dell'immobile nel suo complesso a fronteggiare il rischio sismico o, in ogni caso, manifestamente illogica perché basata sulla pratica di condono edilizio e non sulla verifica statica dell'immobile attraverso specifici accertamenti tecnici.

Con il quarto motivo di ricorso si deduce l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio con riferimento all'incidenza della sopraelevazione del sottotetto sulla statica del Condominio, da effettuarsi attraverso una concreta verifica statica, mediante saggi e calcoli, al fine di verificare se l'edificio avesse un coefficiente di



resistenza sufficiente a fronteggiare da ogni direzione tutti gli eventi imprevedibili.

I motivi, tutti incentrati sulla tematica della incidenza della realizzata sopraelevazione sulla statica dell'intero edificio, possono avere una trattazione unitaria.

Essi sono infondati.

L'art. 1127, comma 2 c.c. pone il divieto assoluto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio nell'ipotesi in cui non permettano di sopportare il peso della nuova costruzione o non siano in grado di sopportare l'urto di forze in movimento, quali le sollecitazioni di origine sismica; deve essere, quindi, acquisito il consenso unanime degli altri proprietari dell'edificio ed il sopraelevante deve eseguire opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione.

La Corte d'appello di Ancona ha correttamente qualificato come sopraelevazione, agli effetti dell'art. 1127 c.c., il manufatto realizzato dai convenuti, consistito nella realizzazione di un sottotetto avente un'altezza di 70-90 centimetri.

Ai fini dell'art. 1127 c.c., la sopraelevazione di edificio condominiale è costituita dalla realizzazione di nuove opere (nuovi piani o nuove fabbriche) nell'area sovrastante il fabbricato, per cui l'originaria altezza dell'edificio è superata con la copertura dei nuovi piani o con la superficie superiore terminale delimitante le nuove fabbriche (Cass. 07/09/2009 n. 19281; Cass. 24/10/1998 n. 10568; Cass. 10/06/1997 n. 5164; Cass. 24/01/1983 n. 680). Nella definizione enunciata da Cass., Sez. Un., 30/07/2007, n. 16794, la nozione di sopraelevazione ex art. 1127 c.c. comprende, peraltro, non solo il caso della realizzazione di nuovi piani o nuove fabbriche, ma anche



quello della trasformazione dei locali preesistenti mediante l'incremento delle superfici e delle volumetrie, seppur indipendentemente dall'aumento dell'altezza del fabbricato.

Il limite segnato dalle condizioni statiche si intende dalla giurisprudenza di questa Corte come espressivo di un divieto assoluto, cui è possibile ovviare soltanto se, con il consenso unanime dei condomini, il proprietario sia autorizzato all'esecuzione delle opere di rafforzamento e di consolidamento necessarie a rendere idoneo il fabbricato a sopportare il peso della nuova costruzione; le condizioni statiche dell'edificio rappresentano, pertanto, un limite all'esistenza stessa del diritto di sopraelevazione, atteso il potenziale pericolo per la stabilità del fabbricato derivante dalla sopraelevazione e l'accertamento dell'idoneità statica della sopraelevazione costituisce apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, non sindacabile in sede di legittimità se congruamente motivato (Cass. 30/11/2012 n. 21491).

Il divieto di sopraelevazione per inidoneità delle condizioni statiche dell'edificio, previsto dall'art. 1127, comma 2 c.p.c., va interpretato, quindi, non nel senso che la sopraelevazione è vietata soltanto se le strutture dell'edificio non consentono di sopportarne il peso, ma nel senso che il divieto sussiste anche nel caso in cui le strutture sono tali che, una volta elevata la nuova fabbrica, non consentano di sopportare l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica. Pertanto, qualora le leggi antisismiche prescrivano particolari cautele tecniche da adottarsi, in ragione delle caratteristiche del territorio, nella sopraelevazione degli edifici, esse sono da considerarsi integrative dell'art. 1127, comma 2 c.c. e la loro inosservanza determina una presunzione di pericolosità della sopraelevazione che può essere vinta esclusivamente mediante la



prova, incombente sull'autore della nuova fabbrica, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante sia idonea a fronteggiare il rischio sismico (Cass. 29/01/2020 n. 2000).

La Corte d'appello, con accertamento di fatto insindacabile in sede di legittimità ha verificato che le strutture dell'edificio erano predisposte per l'ulteriore carico.

Tale conclusione, sulla base delle risultanze della CTU, al quale la Corte d'appello ha motivatamente aderito, soddisfa l'oggetto dell'indagine richiesta al giudice di merito in relazione all'idoneità della struttura sottostante di fronteggiare il rischio sismico.

E' stato, infatti, accertato che, in epoca remota, l'edificio era ben più alto di almeno un piano e che la sostituzione del tetto con strutture in conglomerato armato era avvenuto in osservanza degli interventi di "miglioramento antisismico"; erano state, infatti, sostituite le strutture in legno con strutture in conglomerato cementizio e gli interventi erano stati autorizzati dall'ex Genio Civile, cui compete la verifica di fattibilità in ordine agli aspetti riguardanti la statica dell'edificio, con riferimento al rispetto delle norme antisismiche; anche la realizzazione di cordoli in cemento armato in edifici di carattere storico in ristrutturazione costituiva, da un punto di vista tecnico, un miglioramento sotto il profilo antisismico.

Ne consegue che il giudice di merito ha accertato la compatibilità della sopraelevazione con la normativa antisismica e l'assenza di rischio sismico derivante dalla nuova costruzione.

Contrariamente alle asserzioni dei ricorrenti, l'indagine della Corte d'appello non è stata fondata sul certificato di idoneità statico relativo alle sole opere abusive da parte del tecnico incaricato dagli attori, ma sul rispetto della normativa di settore in materia antisismica e sull'accertamento della consistenza delle murature portanti



sottostanti, sicchè l'indagine della Corte non è stata limitata alla sola sopraelevazione ma all'edificio del suo complesso.

E' stato ben chiarito in sentenza che la sopraelevazione, per le modalità con cui era stata eseguita, comportava un miglioramento antisismico, alla luce dei dati acquisiti dalla documentazione del Genio Civile, che non sono stati oggetto di specifica censura o contestazione nelle fasi di merito; la Corte distrettuale ha aderito alle conclusioni del CTU con motivazione che soddisfa i requisiti di cui all'art. 132, comma 4 c.c., sotto il profilo del rispetto del contenuto minimo costituzionale (Cass. 25/09/2018 n.22598; Cass., Sez. Un., 07/04/2014 n. 8053).

In seguito alla riformulazione dell'art.360, comma 1, n.5 c.p.c., disposta dall'art.54 del D. L. n.83 del 2012, convertito nella Legge n.134 del 2012, infatti, non è più deducibile quale vizio di legittimità il semplice difetto di sufficienza o illogicità della motivazione anche se i provvedimenti giudiziari non si sottraggono all'obbligo di motivazione, previsto in via generale dall'art. 111, comma 6, Cost. e, nel processo civile, dall'art.132, comma 2, n.4 c.p.c. Tale obbligo è violato solo qualora la motivazione sia totalmente mancante o meramente apparente, ovvero essa risulti del tutto inidonea ad assolvere alla funzione specifica di esplicitare le ragioni della decisione, per essere afflitta da un contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili oppure perché perplessa ed obiettivamente incomprensibile; in tal caso, si concreta una nullità processuale deducibile in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, comma 1, n.4 c.p.c. (Cass. n.22598/2018 cit.).

Il vizio di nullità della motivazione è configurabile solo in quanto la sentenza sia inidonea a raggiungere lo scopo, ovvero di spiegare le ragioni del decidere mentre, nel caso in esame, la motivazione consente di coglier l'*iter* logico della decisione, né è configurabile



l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio con riferimento all'incidenza della sopraelevazione del sottotetto sulla statica del condominio, avente la Corte accertato in concreto che l'edificio aveva un grado di resistenza tale da fronteggiare il rischio sismico.

Il ricorso sollecita, sotto lo schermo della violazione di legge, una rivalutazione delle istanze istruttorie.

Quanto alle contestazioni mosse alla CTU, si osserva che il giudice di legittimità non ha il potere di riesaminare il merito della intera vicenda processuale sottoposta al suo vaglio, bensì la sola facoltà di controllo, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico - formale, delle argomentazioni svolte dal giudice del merito; ne consegue che il vizio di motivazione, può legittimamente dirsi sussistente solo quando, nel ragionamento del giudice di merito, sia rinvenibile traccia evidente del mancato esame di punti decisivi della controversia, o quando esista insanabile contrasto tra le argomentazioni complessivamente adottate, tale da non consentire l'identificazione del procedimento logico - giuridico posto a base della decisione (cfr. Cass. 9.8.2007 n. 17477; Cass. 7.6.2005 n. 11789).

Con il quinto motivo di ricorso si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1127 c.c. e 1224 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n.3 c.p.c., oltre alla violazione dell'art. 112 c.p.c., perché la Corte d'appello avrebbe erroneamente determinato la decorrenza della rivalutazione e degli interessi con riferimento alla data del deposito della CTU mentre, trattandosi di debito di valore, gli interessi e la rivalutazione decorrerebbero dalla data di ultimazione dei lavori. Rilevano i ricorrenti che la Corte d'appello, nel riformare la sentenza di primo grado in relazione alla misura dell'indennità di occupazione avrebbe erroneamente confermato la statuizione del primo giudice in ordine alla decorrenza degli interessi, calcolati dal 5.2.2006, data del



deposito della CTU, fino al saldo, oltre agli interessi legali sulla somma originaria rivalutata anno. Nella memoria illustrativa, i ricorrenti deducono che la sentenza sarebbe affetta da errore di calcolo perché il valore del suolo, determinato in base al valore commerciale del costruito, non avrebbe tenuto conto del numero dei piani dell'edificio.

Il motivo è inammissibile in quanto la statuizione del primo giudice - che aveva determinato la decorrenza degli interessi e della rivalutazione dell'indennità di sopraelevazione dalla data del deposito della CTU - non è stata impugnata con l'atto d'appello, sicché su tale punto della decisione si è formato il giudicato interno.

E' consolidato il principio secondo cui, qualora il giudice di primo grado, nel liquidare un debito di valore non abbia provveduto a riconoscere sulla relativa somma gli interessi compensativi, totalmente o anche solo parzialmente, la mancata impugnazione da parte del creditore con gravame principale o incidentale autonomo di tale implicita statuizione di rigetto, osta, per preclusione nascente da giudicato interno, all'attribuzione da parte del giudice di secondo grado dei suddetti interessi (Cass. 10.3.1995 n. 2809; Cass. 10.7.1999 n. 7278).

In particolare, con riferimento all'indennità ex art. 936 c.c. al costruttore, che costituisce un debito di valore, è stato ribadito che qualora il Tribunale non abbia provveduto a riconoscere sulla relativa somma gli interessi compensativi richiesti dall'occupante, costituisce onere del creditore - al fine di evitare la formazione del giudicato interno - gravare con l'impugnazione incidentale tale mancata attribuzione, ancorché non motivata, a nulla rilevando che la controparte abbia a sua volta rimesso in discussione, con l'appello principale, la qualificazione e la misura dell'indennità



medesima, atteso che i negati interessi, pur costituendo una componente del credito azionato, sono suscettibili di una propria precisa individualità, concettuale e contabile, nell'ambito della globale valutazione rimessa al giudice, sia nell'ipotesi di cui all'art. 1150 che in quella di cui all'art. 936 c.c. (Cass. 13/04/2006 n.8657).

Si tratta di principio applicabile ai debiti di valore in generale e, di conseguenza, anche all'indennità di occupazione ex art. 1127 c.c.

Non può, nemmeno essere accolta l'istanza di correzione di errore materiale della sentenza della Corte d'appello, avanzata nella memoria illustrativa, laddove i ricorrenti sostengono che, per mero errore di calcolo, il valore del suolo, determinato in base al valore commerciale del costruito, non avrebbe tenuto conto del numero dei piani dell'edificio.

Si rammenta che la speciale disciplina dettata dall'art. 287 c.p.c. e ss. per la correzione degli errori materiali incidenti sulla sentenza attribuisce la competenza all'emanazione del provvedimento correttivo allo stesso al giudice che ha emesso la decisione da correggere in quanto il giudizio di cassazione è di mera legittimità e la Corte di Cassazione non può correggere errori materiali contenuti nella sentenza del giudice di merito, al quale va, pertanto, rivolta l'istanza di correzione, anche dopo la presentazione del ricorso per cassazione (Cass. 26/01/2016 n.1420; Cass. 21-5-2002 n. 7451; Cass. 27.7.2001 n. 10289; Cass. 6/2/1995 n. 1348).

Ne consegue che - in disparte ogni considerazione sul contenuto della doglianza, che investe profili di diritto - l'istanza di correzione avrebbe dovuto essere proposta innanzi alla Corte d'appello.

Il ricorso deve, pertanto, essere rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate in dispositivo.



Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente in solido al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 6000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 9 maggio 2024.

Il Consigliere estensore

Rossana Giannaccari

Il Presidente

Milena Falaschi

