CASSAZIONE 26 MAGGIO 2020, N. 9765

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:
Dott. MANNA Felice - Presidente
Dott. GORJAN Sergio - Consigliere
Dott. PICARONI Elisa - Consigliere
Dott. GRASSO Giuseppe - rel. Consigliere
Dott. CRISCUOLO Mauro - Consigliere
ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 14081-2015 proposto da:

M.F., elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato R. F., che lo rappresenta e difende;
- ricorrente -

CONTRO

R.A., elettivamente domiciliata in ROMA, presso lo studio dell'avvocato M. B., che lo rappresenta e difende;
- controricorrente

avverso la sentenza n. 2390/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 08/04/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 30/10/2019 dal Consigliere Dott. GIUSEPPE GRASSO.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

che la vicenda al vaglio, per quel che qui ancora residua d'interesse, può sintetizzarsi nei termini seguenti:

- la Corte d'appello di Roma confermò la sentenza del Tribunale della stessa città, impugnata da M.F., il quale era stato condannato, su domanda di R.A., a demolire due manufatti realizzati sul lastrico solare di un edificio condominiale, in violazione del regolamento condominiale contrattuale;

- risulta utile riferire che la sentenza d'appello disattese la doglianza con la quale l'appellante aveva negato che i due manufatti potessero considerarsi sopraelevazioni, trattandosi di ampliamento di preesistenti strutture, delle quali non eccedevano l'altezza; nonchè quella con il quale il M. aveva negato che a lui fosse opponibile il regolamento condominiale (a riguardo di quest'ultimo profilo la Corte di Roma chiarisce che il regolamento era stato approntato dalla precedente unica proprietaria, risultava espressamente richiamato nel titolo d'acquisto del M. e riscontrato dalla trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma al n. 7636 del 4/2/1989);

MOTIVI DELLA DECISIONE

che M.F. ricorre sulla base di tre motivi, che R.A. resiste con controricorso e che entrambe le parti hanno depositato memoria illustrativa;

ritenuto che con il primo motivo il ricorrente denunzia l'omesso esame di un fatto controverso e decisivo, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5, per avere la Corte romana erroneamente apprezzato le risultanze della CTU:

- il ricorrente, che aveva acquistato l'appartamento il 16/9/1998, non aveva realizzato alcuna sopraelevazione (nel senso d'incremento d'altezza), essendosi "solo limitato a modificare, migliorandone l'estetica, le due strutture già realizzate dai suoi danti causa", danti causa che, ben prima, avevano presentato istanza di sanatoria; "non aveva occupato alcuna colonna d'aria sovrastante (i due manufatti), essendosi risolti i lavori in un ampliamento di volume non in altezza ma in larghezza";

considerato che la doglianza non supera il vaglio d'ammissibilità, tenuto conto di quanto segue:

a) in primo e assorbente luogo deve escludersi che si versi nella prospettata ipotesi dell'omesso esame di un fatto, trattandosi di apprezzamenti (e non di fatti), peraltro, puntualmente svolti dalla sentenza, invero:

- devesi ricordare che non è compatibile con la natura del giudizio di legittimità, ove non può farsi valere la non rispondenza della ricostruzione dei fatti operata dal giudice del merito al convincimento della parte, sottoponendone a rivisitazione le valutazioni, il riesame del merito;

- di fatto, come più volte osservato, "i difetti di omissione e di insufficienza (tale ultimo vizio non è più rilevabile nei processi nei quali trova applicazione la nuova formulazione dell'art. 360 c.p.c., n. 5 operata con la novella del 2012) della motivazione sono configurabili soltanto quando dall'esame del ragionamento svolto dal giudice del merito e quale risulta dalla sentenza stessa impugnata emerga la totale obliterazione di elementi che potrebbero condurre ad una diversa decisione ovvero quando è evincibile l'obiettiva deficienza, nei complesso della sentenza medesima, del procedimento logico che ha indotto il predetto giudice, sulla scorta degli elementi acquisiti, al suo convincimento, ma non già, invece, quando vi sia difformità rispetto alle attese e alle deduzioni della parte ricorrente sui valore e sul significato attribuiti dal giudice di merito agli elementi delibati, poichè, in quest'ultimo caso, il motivo di ricorso si risolverebbe in un'inammissibile istanza di revisione delle valutazioni e dei convincimenti dello stesso giudice di merito che tenderebbe all'ottenimento di una nuova pronuncia sul fatto, sicuramente estranea alla natura e alle finalità del giudizio di cassazione" (S.U. n. 24148, 25/10/2013, Rv. 627790);

- nè può censurarsi il libero convincimento del giudice, sia pure attraverso l'evocazione del vizio dell'omesso esame di un fatto controverso e decisivo, ove nel corpo della motivazione (anche nel rispetto del principio di economicità) costui non si dilunghi in osservazioni che non risultino effettivamente risolutive per la decisione, dando minutamente conto di aver letto e tenuto conto di ogni emergenza di causa (cfr., sulla non necessità dell'esplicito riferimento in sentenza di tutte le emergenze di causa, ex multis, Sez. L. n. 16499, 15/7/2009; Sez. 1, n. 11511, 23/5/2014);

- infine, si è già chiarito che l'omissione deve consistere in elementi fattuali, giammai può essere succedaneamente individuata nell'esercizio del potere motivazionale (cfr., Sez. 3, n. 5795, 8/3/2017), come nella specie;

b) in disparte è utile precisare che la sentenza spiega, citando il principio enunciato in sede di legittimità, che il fatto stesso di aver creato un nuovo volume sul lastrico solare, a prescindere da quello preesistente, costituisce sopraelevazione, perchè, appunto, collocato su parte libera del lastrico solare, come tale vietato dal regolamento convenzionale del condominio, e il predetto ragionamento non viene preso in alcuna considerazione dal ricorrente, il quale, ignorando la predetta ratio decidendi, continua a insistere con la tesi già sostenuta in primo grado;

c) nel merito, peraltro, la pretesa è destituita di fondamento: questa Corte ha già chiarito che la sopraelevazione di cui all'art. 1127 c.c. si configura nei casi in cui il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale esegua nuovi piani o nuove fabbriche ovvero trasformi locali preesistenti aumentandone le superfici e le volumetrie (Sez. 2, n. 2865, 07/02/2008, Rv. 6018221); la circostanza che su una parte del lastrico fosse già preesistente una sopraelevazione non assegna il diritto di far luogo a una nuova sopraelevazione, incidente sull'area libera del lastrico, attraverso l'edificazione di un nuovo manufatto o l'ampliamento del primo, stante che il concetto di sopraelevazione deve essere riferito al lastrico solare e non già al tetto della prima legittima (perchè preesistente al regolamento) sopraelevazione;

ritenuto che con il secondo motivo il ricorrente deduce "erronea attribuzione del carattere contrattuale al regolamento di Condominio, rispetto al quale la Corte di Appello ha ritenuto sussistente la violazione dell'art. 4", in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, deducendo che:

- la Cassazione aveva chiarito che "ai fini dell'opponibilità delle servitù reciproche costituite con il regolamento di condominio c. d. contrattuale, è necessario una trascrizione specifica ed autonoma del vincolo" (cita Cass. n. 7515/1998) e, prosegue il ricorrente, "Nel caso in esame, la predetta previsione limitativa dei diritti dei Condomini (art. 4) non è stata oggetto di trascrizione".

Considerato che la censura è inammissibile per il concorrere di più ragioni:

a) manca del tutto la indicazione delle norme pretesamente violate, in alcun modo identificabili attraverso una lettura, pur mirata, della doglianza, tesa a un improprio riesame critico delle valutazioni del Giudice d'appello e, sul punto, questa Corte (Sez. 3, n. 3997, 18/3/2003) ha già avuto modo di precisare che ove gli argomenti addotti dal ricorrente non consentono, nel loro insieme, di individuare le norme o il principio di diritto che si assumono violati, la doglianza non è scrutinabile;

b) la critica è aspecifica sotto il profilo del difetto di autosufficienza, poichè nulla è dato sapere di quanto sarebbe stato trascritto presso la conservatoria, peraltro a fronte della puntuale indicazione in sentenza;

ritenuto che con il terzo motivo si prospetta violazione dell'art. 102 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, assumendosi che il contraddittorio non era integro, in quanto il Condominio non era stato parte del giudizio, che, invece era da intendersi convenuto necessario;

considerato che il motivo, attribuita l'erronea indicazione dell'art. 360 c.p.c., n. 3 invece che del n. 4, a un ininfluente lapsus, è manifestamente infondato, avendo questa Corte (con la giurisprudenza della quale il ricorrente non si confronta) avuto già modo di spiegare che ognuno dei condomini, quale comproprietario dei beni comuni, ha il diritto di agire per la tutela degli stessi, senza che occorra la presenza in causa del condominio, in quanto il diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interezza, sia pure con il limite del concorrente diritto altrui, sicchè anche un solo condomino può proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune senza che si renda necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti (Sez. 2, n. 6699, 16/07/1994, Rv. 487413; conf., ex plurimis, Cass. n. 8546/98, 10478/98, 1505/99, 8842/01, 10219/02, 14765/012), nel mentre l'evocazione da parte del M. delle sentenza n. 704/15 n. 4920/06 risulta inconducente per non assimilabilità delle questioni in esse trattate;

considerato che il regolamento delle spese segue la soccombenza e le stesse vanno liquidate, tenuto conto della qualità della causa, nonchè delle svolte attività, siccome in dispositivo;

considerato che ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater (inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17) applicabile ratione temporis (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore della controricorrente, che, liquida in Euro 5.300,00 per compensi, oltre agli esborsi, liquidati in Euro 200,00, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento e agli accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater (inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis se dovuto.

Così deciso in Roma, il 30 ottobre 2019.

Depositato in Cancelleria il 26 maggio 2020