

Cass., civ. sez. II, del 29 gennaio 2018, n. 2115

1. Con il primo motivo i ricorrenti hanno dedotto la violazione o falsa applicazione dell'art. 102 c.p.c. (in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.), censurando la sentenza impugnata nella parte in cui il giudice di appello non aveva — a loro avviso - rilevato che il giudizio, sia in primo che in secondo grado, si era svolto in assenza di due persone fisiche da qualificarsi come litisconsorti necessari, identificantisi con i proprietari comunisti del contiguo corpo di fabbrica, sigg. S e S.

1.1. Rileva il collegio che la censura è da ritenersi inammissibile e, in ogni caso, nella specifica fattispecie, priva di pregio giuridico.

Infatti, i ricorrenti, per la prima volta, solo in sede di ricorso per cassazione, hanno dedotto la questione relativa alla eventuale sussistenza di una ipotesi di litisconsorzio necessario.

In ogni caso la censura si profila destituita di fondamento.

I giudici di merito hanno, invero, dato atto e riscontrato che la domanda originaria era stata rivolta nei riguardi degli stessi O e P quali comproprietari dell'appartamento sito al primo piano del complesso edificato precedentemente dal loro dante causa L (che aveva ceduto altra parte dell'immobile realizzato al piano terra ai predetti S-S), il quale sovrastava il fabbricato rurale ubicato a piano terra e composto da due vani di proprietà degli attori, precisandosi che il petitum ineriva il solo immobile degli attuali ricorrenti sul presupposto che solo da esso proveniva il pericolo di crollo e che lo stesso era stato eseguito in violazione delle norme urbanistiche e sismiche oltre che del divieto di sopraelevazione.

La giurisprudenza di questa Corte (v., ad es., Cass. n. 12767/1999) ha, invero, statuito che sebbene l'azione diretta (non al semplice accertamento dell'esistenza o inesistenza dell'altrui diritto ma) al mutamento di uno stato di fatto mediante la demolizione di manufatti o costruzioni dà luogo ad un'ipotesi di litisconsorzio necessario tra i proprietari dei beni interessati ed ancorché, in tali ipotesi, la mancata integrazione del contraddittorio deve considerarsi rilevabile anche d'ufficio in ogni stato e grado e anche in sede di legittimità, ove la relativa eccezione può essere proposta per la prima volta se sulla questione non si sia formato il giudicato, è, tuttavia, indispensabile che il presupposto e gli elementi di fatto a fondamento dell'eccezione emergano con evidenza dagli atti senza necessità di nuove prove e dello svolgimento di ulteriori attività vietate nel giudizio di cassazione. Orbene, nella fattispecie, queste condizioni non risultano riscontrabili come sussistenti (dovendo, anzi, desumersi che l'immobile a cui poneva riferimento l'iniziale domanda appartenesse alla proprietà esclusiva dei coniugi O-P), ragion per cui il primo motivo deve essere respinto.

4. Con la quarta censura i ricorrenti hanno denunciato la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 31 e 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (ancora in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.), non avendo - secondo la loro prospettazione - la Corte di appello tenuto conto che il loro dante causa aveva presentato domanda di condono ai sensi della citata legge e che sulla stessa si era formato il silenzio-assenso, con la conseguenza che il corpo di fabbrica dedotto in controversia avrebbe dovuto essere qualificato come legittimo.

4.1. Anche questo motivo è del tutto destituito di fondamento e va respinto.

Occorre, invero, al riguardo sottolineare che se anche la costruzione sopraelevata fosse stata "condonata", la relativa circostanza (di cui, oltretutto, non risulta esserne stata accertata la sussistenza da parte della Corte di appello) non avrebbe avuto rilevanza ai fini della valutazione della fondatezza dell'azione proposta dai C, avendo la giurisprudenza di questa Corte (cfr., tra le tante, Cass. n. 10082/2013) chiarito che l'art. 1127, secondo comma, c.c., il quale fa divieto al proprietario dell'ultimo piano dell'edificio condominiale di realizzare sopraelevazioni precluse dalle condizioni statiche del fabbricato e consente agli altri condomini di agire per la demolizione del manufatto eseguito in violazione di tale limite, impedisce altresì di costruire sopraelevazioni che non osservino le specifiche disposizioni dettate dalle leggi antisismiche, fondandosi la necessità di adeguamento alla relativa normativa tecnica su una presunzione di pericolosità, senza che abbia rilievo, ai fini della valutazione della legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio statico, il conseguimento della concessione in sanatoria relativa ai corpi di fabbrica elevati sul terrazzo dell'edificio, atteso che tale provvedimento prescinde da un giudizio tecnico di conformità alle regole di costruzione. In ogni caso va ribadito che è pacifico il principio secondo cui la (eventuale) sanatoria o il condono degli illeciti urbanistici, inerendo al rapporto fra P.A. e privato costruttore, esplicano i loro effetti soltanto sul piano dei rapporti pubblicistici - amministrativi, penali e/o fiscali - e non hanno alcuna incidenza nei rapporti fra privati, lasciando impregiudicati i diritti dei privati confinanti derivanti dalla eventuale violazione delle distanze legali o degli altri limiti legali di vicinato previsti dal codice civile e dalle norme regolamentari integratrici dello stesso codice (v. Cass. Sez. U. n. 11260/1992; Cass. n. 12966/2006 e Cass. n. 3031/2009).

7. Con il sesto motivo i ricorrenti hanno prospettato la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 9, comma 3, della legge n. 1684/1962 (art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.), sostenendo la sua inapplicabilità al caso di specie laddove il fabbricato di essi ricorrenti non era contiguo a quello di proprietà dei sigg. C ma ubicato, rispetto a quest'ultimo, al piano superiore.

8. Con l'ottava ed ultima censura i ricorrenti hanno denunciato la violazione od errata applicazione dello stesso art. 9 della menzionata legge n. 1684/1962, unitamente ad un ulteriore vizio della motivazione della sentenza impugnata (sotto l'aspetto della sua erroneità od insufficienza) circa il punto decisivo della controversia esaminato nella sentenza impugnata laddove con essa, in riferimento al secondo motivo di appello, la Corte di secondo grado lo aveva rigettato riconfermando la decisione di primo grado di condanna alla demolizione del fabbricato, siccome illegittimo sulla base delle risultanze della c.t.u. .

8.1. Anche questi due ultimi motivi - da trattare unitariamente per effetto della loro intima connessione - sono da dichiarare infondati e devono, perciò, essere respinti.

Osserva il collegio che, in via generale, l'art. 1127 c.c. (con particolare riferimento al disposto del comma 2°) prevede il rispetto di tre condizioni, di cui quella riguardante la salvaguardia delle condizioni statiche dell'edificio ha carattere assoluto. L'accertamento delle condizioni statiche non costituisce propriamente un limite all'esercizio del diritto a sopraelevare, ma un presupposto della sua esistenza. Il relativo divieto deve essere inteso non solo nel senso che le strutture del fabbricato devono consentire di sopportare il peso della sopraelevazione, ma anche nel senso che dette strutture devono permettere di sopportare - una volta eretta la nuova fabbrica - l'urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica: pertanto, quando le norme 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 superata esclusivamente mediante l'allegazione della prova, incombente sull'autore della nuova costruzione, che non solo la sopraelevazione, ma anche la struttura sottostante, sia idonea a fronteggiare il rischio sismico (v. Cass. n. 3196/2008 e Cass. n. 10082/2013).

Con riferimento al ricorso in questione è importante rilevare che la prescrizione dell'art. 1127, comma 2, c.c. si applica anche con riferimento alle sopraelevazioni realizzate dal proprietario del lastrico solare (in relazione a quanto previsto dal 1° comma della stessa norma), qualità ricoperta, nella fattispecie, dal dante causa dei coniugi O-P (odierni ricorrenti e originari convenuti), il quale aveva iniziato la costruzione (in assenza di concessione edilizia ed in violazione della normativa antisismica), al di sopra dell'immobile degli attori, di un altro piano, utilizzando la superficie di mq. 50 a lui donata dai genitori, non risultando, quindi, decisiva, ai fini dell'applicabilità della norma censurata di cui all'art. 9 della legge n. 1684/1962, la circostanza che gli immobili contigui interessati debbano risultare tra loro in aderenza.

Del resto, l'inosservanza delle norme antisismiche comporta il diritto alla riduzione in pristino non solo quando risultino violate norme integrative di quelle previste dall'art. 873 c.c. e segg. in materia di distanze, ma anche quando emerga una concreta lesione o il pericolo attuale di una lesione all'integrità materiale del bene oggetto di proprietà, ovvero si sia verificata la violazione di altra specifica disposizione delimitativa della sfera delle proprietà (in senso ampio) contigue, che conceda in via autonoma la tutela diretta.

In particolare, l'attualità del pericolo di danno deve valutarsi non già in riferimento allo stato asismico, bensì in relazione alla possibilità, sempre incombente nelle zone sismiche, di un movimento tellurico, sicché dalla inosservanza delle prescrizioni tecniche dettate per prevenire le conseguenze dannose del sisma deve desumersi una presunzione di instabilità della costruzione realizzata, e, quindi, una situazione di pericolo permanente, da rimuovere senza indugio alcuno (cfr. Cass. n. 2335/1981; Cass. n. 5024/1991 e, più recentemente, Cass. n. 24141/2007). Da ciò consegue la superfluità di un accertamento di pericolo attuale e di una motivazione necessariamente specifica al riguardo, stante l'immanenza del pericolo, per il futuro, nel fatto stesso dell'edificazione effettuata in violazione della normativa antisismica.

Sulla base di tali presupposti, la Corte distrettuale ha - con corretta e compiuta motivazione - espressamente evidenziato, in più passaggi, nella sentenza impugnata, come - ai fini della pronuncia di merito da adottare in ordine all'azione così come esperita - non rilevava lo stato peculiare dell'immobile di proprietà degli originari attori, quanto lo stato di sopravvenuto pericolo derivante dalla realizzazione della fabbrica nuova soprastante di proprietà degli attuali ricorrenti, avvenuta in violazione delle relative norme urbanistiche, edilizie e, soprattutto, antisismiche.

Infine, deve rilevarsi che la doglianza - ricompresa nell'ottavo motivo - attinente alla supposta erroneità o insufficienza di motivazione della sentenza impugnata sull'aspetto riguardante l'assunta inapplicabilità della disciplina normativa antisismica è da qualificarsi propriamente inammissibile siccome riferita alla antecedente formulazione dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. nel mentre - nella fattispecie - risulta applicabile la nuova formulazione di tale norma, dal momento che la sentenza impugnata è stata pubblicata il 25 ottobre 2012 (e, quindi, dopo l'11 settembre 2012, ai sensi dell'art. 54, comma 3, del d.l. n. 82/2012, con., con modif., dalla legge n. 134/2012). In ogni caso, la Corte di appello catanzarese ha esaminato il fatto decisivo della controversia relativo alle condizioni fattuali di

<http://www.fanpage.it/diritto>

applicabilità dell'art. 9 della più volte menzionata legge antisismica, anche sulla scorta delle condivise risultanze della relazione del c.t.u. alla stregua delle quali era rimasto comprovato il pericolo di crollo - tale da poter interessare tutto il complesso edilizio - eziologicamente riconducibile all'unitario organismo strutturale edificato in sopraelevazione (v. pag. 6 della sentenza di appello).