

Civile Ord. Sez. 6 Num. 22156 Anno 2018

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 12/09/2018

### **ORDINANZA**

sul ricorso 14836-2017 proposto da:

TREVISAN NELDA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA  
CHIANA, 97, presso lo studio dell'avvocato PATRIZIO  
CASAZZA, che la rappresenta e difende;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO VIA TEODORICO 54 E CIRCONVALLAZIONE  
NOMENTANA 524 ROMA, elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIA DEL MASCHERINO 72, presso lo studio dell'avvocato  
GABRIELE CACCIOTTI, che lo rappresenta e difende  
unitamente all'avvocato MARIA MACRI';

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 3019/2016 della CORTE D'APPELLO di  
ROMA, depositata il 12/05/2016;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/06/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Nelda Trevisan ha proposto ricorso per cassazione articolato in unico motivo avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 3019/2016 del 12 maggio 2016.

Il Condominio di via Teodorico n. 54 e Circonvallazione Nomentana n. 524, Roma si difende con controricorso.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

La sentenza impugnata ha respinto l'appello proposto da Nelda Trevisan contro la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Roma il 18 marzo 2008, che aveva accolto la domanda del Condominio di via Teodorico n. 54 e Circonvallazione Nomentana n. 524, Roma, volta alla demolizione di una veranda costruita dalla condomina Trevisan sul terrazzo di copertura dell'unità immobiliare n. 19 di sua proprietà. Aderendo alla CTU integrata in secondo grado, la Corte d'Appello ha qualificato l'opera come sopraelevazione, con superfici interamente vetrate e profili in alluminio anodizzato bianco, in evidente distonia con i ritmi architettonici del fabbricato, per l'alterazione della scansione delle aperture del prospetto, perfettamente visibile dalle strade su cui prospetta l'edificio stesso. Da ciò la Corte d'Appello ha ritenuto provata non solo la lesione del decoro architettonico dello stabile condominiale, di cui all'art. 1120 c.c., ma anche dell'aspetto architettonico, ex art. 1127 c.c. Nessun rilievo ai fini di escludere l'illegittimità della sopraelevazione realizzata è stato annesso dalla Corte di Roma al precedente giudizio culminato nella sentenza n. 465/2004 della stessa Corte d'Appello, confermata in cassazione, in quanto, a parte le diversità

ravvisate fra le verande oggetto delle due controversie, l'esito di quella prima causa era stato giustificato dal mancato esercizio dello *ius prohibendi* da parte del titolare della *servitus altius non tollendi* posta a carico dell'unità immobiliare n. 19.

L'unico motivo di ricorso di Nelda Trevisan denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1120, 1122 e 1127 c.c., nonché degli artt. 115 e 116 c.p.c., per non aver valutato fatti pacifici e prove e per omesso esame di un fatto decisivo e provato con la produzione delle sentenze della Corte d'Appello di Roma n. 465/2004 e della Corte di cassazione n. 10280 del 2010. La violazione dell'art. 1122 c.c., nella formulazione *vigente ratione temporis*, viene argomentata con l'assenza di ogni pregiudizio alla statica dell'edificio, ovvero di danno allo stesso. La ricorrente critica altresì il riferimento alla nozione di decoro architettonico, non operando nel caso in esame la disciplina dell'art. 1120 c.c. Si sottolinea quindi la situazione di degrado del decoro del fabbricato per preesistenti modificazioni e si ricorda il distinto giudizio che aveva riguardato un'altra veranda (più piccola e di chiusura) realizzata dalla Trevisan. Si contesta altresì che il palazzo era già dotato di verande sin dal lontano 1969 proprio nell'appartamento n. 19.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

E' noto come l'art. 1127 c.c. sottopone il diritto di sopraelevazione del proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ai limiti dettati dalle condizioni statiche dell'edificio che non la consentono, ovvero dall'aspetto architettonico dell'edificio

stesso, oppure dalla conseguente notevole diminuzione di aria e luce per i piani sottostanti.

L'aspetto architettonico, cui si riferisce l'art. 1127, comma 3, c.c., quale limite alle sopraelevazioni, sottende, peraltro, una nozione sicuramente diversa da quella di decoro architettonico, contemplata dagli artt. 1120, comma 4, 1122, comma 1, e 1122-bis c.c., dovendo l'intervento edificatorio in sopraelevazione comunque rispettare lo stile del fabbricato e non rappresentare una rilevante disarmonia in rapporto al preesistente complesso, tale da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterare le linee impresse dal progettista, in modo percepibile da qualunque osservatore. Il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto, in ogni modo, esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, e verificando l'esistenza di un danno economico valutabile, mediante indagine di fatto demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se, come nel caso in esame, congruamente motivato (cfr. Cass. Sez. 6-2, 28/06/2017, n. 16258; Cass. Sez. 2, 15/11/2016, n. 23256; Cass. Sez. 2, 24/04/2013, n. 10048; Cass. Sez. 2, 07/02/2008, n. 2865; Cass. Sez. 2, 22/01/2004, n. 1025; Cass. Sez. 2, 27/04/1989, n. 1947).

D'altro canto, questa Corte ha anche affermato che le nozioni di aspetto architettonico ex art. 1127 c.c. e di decoro architettonico ex art. 1120 c.c., pur differenti, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza

recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista (Cass. Sez. 6 - 2, 25/08/2016, n. 17350).

Ora, perché rilevi la tutela dell'aspetto architettonico di un fabbricato, agli effetti, come nella specie, dell'art. 1127, comma 3, c.c., non occorre che l'edificio abbia un particolare pregio artistico, ma soltanto che questo sia dotato di una propria fisionomia, sicché la sopraelevazione realizzata induca in chi guardi una chiara sensazione di disarmonia. Perciò deve considerarsi illecita ogni alterazione produttiva di tale conseguenza, anche se la fisionomia dello stabile risulti già in parte lesa da altre preesistenti modifiche, salvo che lo stesso, per le modalità costruttive o le modificazioni apportate, non si presenti in uno stato di tale degrado complessivo da rendere influente allo sguardo ogni ulteriore intervento. Ciò premesso, è agevole osservare che la Corte di Roma, riconoscendo — in conformità ai principi sopra ricordati - il carattere lesivo dell'aspetto architettonico della veranda realizzata da Nelda Trevisan, ha fornito una motivazione adeguata e pienamente condivisibile alla stregua del comune senso estetico, sottolineando come il manufatto disperda quella uniformità che attribuisce all'edificio un aspetto ancora ordinato e dignitoso. La preesistenza di una veranda, oggetto di precedente giudizio, è stata correttamente ritenuta non determinante dalla Corte d'appello, perché essa non rende certamente influenti gli ulteriori fatti lesivi e, quindi, non ne può costituire valida giustificazione. D'altro canto, la sentenza di questa Corte n. 10280 del 2010, pronunciata tra il Condominio di via Teodorico n. 54 e Circonvallazione

Nomentana n. 524 e Nelda Trevisan con riguardo ad una copertura che quest'ultima aveva realizzato, mediante strutture metalliche fisse, su un proprio terrazzo a livello, si limitò a dare per accertata l'estinzione per prescrizione della servitù negativa cui era soggetta la porzione immobiliare appartenente alla stessa Trevisan, e solo per questa ragione dichiarò non accoglibile la domanda di riduzione in pristino proposta dal Condominio.

Le dedotte violazioni degli art. 115 c.p.c. e 116 c.p.c. sono prive di consistenza, in quanto la violazione dell'art. 115 c.p.c. può essere ipotizzata come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice ha deciso la causa sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, ha attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre; mentre la violazione dell'art. 116 c.p.c. è idonea ad integrare il vizio di cui all'art. 360, n. 4, c.p.c., denunciabile per cassazione, solo quando il giudice di merito abbia disatteso il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale, e non per lamentare che lo stesso abbia male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova (Cass. Sez. 3, 10/06/2016, n. 11892).

E' inammissibile poi la doglianza che invoca il parametro dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., giacché esso, come riformulato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, convertito in legge n. 134 del 2012, contempla soltanto il vizio di omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo. Tale ultimo attributo è, nella

specie, da negare, perché l'omesso esame di elementi istruttori non si risolve nella corretta prospettazione di un vizio ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., ove i fatti storici siano stati comunque presi in considerazione nella sentenza impugnata, ancorché essa non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass. Sez. U, 07/04/2014, n. 8053).

La ricorrente intende indurre questa Corte ad una rivalutazione delle emergenze istruttorie, e non ad un controllo di legittimità, sollecitando una nuova indagine di fatto rivolta a stabilire se in concreto ricorra il denunciato pregiudizio all'aspetto dell'edificio, e proponendo apprezzamenti difformi da quelli operati nella sentenza impugnata nell'esercizio del potere discrezionale del giudice di merito di individuare le fonti del proprio convincimento e valutare le prove.

Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

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

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui €

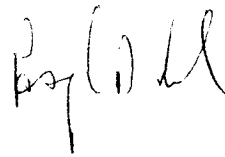
200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 15 giugno 2018.

Il Presidente

dott. Pasquale D'Ascola



DEPOSITATA ...