



29584-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

ROSA MARIA DI VIRGILIO - Presidente -

ALDO CARRATO - Consigliere -

ANTONIO SCARPA - Rel.Consigliere -


MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

STEFANO OLIVA Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 11/06/2021 - CC

R.G.N. 16153/2016

Rep. 
l. n. 29584

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 16153-2016 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato
(omissis) , che la rappresenta e difende unitamente
agli avvocati (omissis) , (omissis) ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) , rappresentato e
difeso dall'avvocato (omissis) ;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 345/2016 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 25/02/2016;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 11/06/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

CR
1626/21

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. (omissis) ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 345/2016 della Corte d'appello di Bologna, pubblicata il 25 febbraio 2016.

Resiste con controricorso il Condominio (omissis) (omissis) .

2. La Corte d'Appello di Bologna ha pronunciato quale giudice di rinvio conseguente alla sentenza di cassazione 16 marzo 2010, n. 6349/2010.

2.1. A seguito di azione per denuncia di nuova opera intrapresa il 9 febbraio 1991 dal Condominio (omissis) , il Tribunale di Bologna con sentenza n. 343/1998 dichiarò l'illegittimità della sopraelevazione realizzata da (omissis) sul lastrico solare dell'edificio di suo uso esclusivo, stante il pregiudizio per il decoro e l'igiene dello stabile. La decisione di primo grado venne confermata in parte qua dalla Corte d'appello di Bologna con sentenza n. 370/2003. La Corte di Cassazione, con sentenza n. 6349 del 2010, cassò con rinvio la decisione di appello, in quanto la Corte di Bologna non aveva tenuto conto delle sopravvenute modifiche dei materiali utilizzati per il realizzato ampliamento del fabbricato condominiale, dovendosi valutare le stesse ai fini del giudizio di compatibilità con l'aspetto architettonico dell'edificio.

2.2. La Corte d'appello di Bologna, quale giudice di rinvio, disposta nuova CTU, ha riaffermato il carattere pregiudizievole della sopraelevazione per l'aspetto architettonico complessivo dei fronti dell'edificio, ai sensi dell'articolo 1127 c.c., giacché, nonostante le modifiche apportate rispetto al precedente rilievo del 1995, risultava: a) sul fronte Nord alterato "il gioco chiaroscurale del prospetto", trattandosi di volume uniforme in contrasto con le rientranze dei balconi, con finiture a loro volte



diverse per colore e trama metrica; b) sul fronte Ovest, una modifica dei rapporti volumetrici dell'ultimo piano, mediante ampliamento eseguito con materiali difformi da quelli del prospetto sottostante e munito di finestre non allineate alle sottostanti. I giudici di rinvio hanno poi ritenuto irrilevante il parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio, che aveva ritenuto la sopraelevazione compatibile con l'architettura dell'edificio preesistente, subordinando tale parere favorevole alla condizione che il colore utilizzato per la nuova opera fosse nettamente diverso da quello dell'edificio sul quale si innestava. Al riguardo, la Corte di Bologna, oltre a rimarcare l'inefficacia dei provvedimenti amministrativi nei rapporti civilistici di condominio, ha altresì evidenziato che il parere favorevole era stato rilasciato dalla Commissione senza che alla stessa fosse stato rappresentato l'ampliamento realizzato sul fronte Ovest, ovvero quello che più si discosta stilisticamente dall'edificio originario, giacché non rappresentato negli elaborati grafici presentati a corredo delle richieste di parere.

3. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

3.1. Le parti hanno depositato memorie.

4. E' infondata l'eccezione di inammissibilità del ricorso per tardività, giacché notificato a mezzo PEC alle ore 20,42 del giorno 21 giugno 2016, a fronte di notifica della sentenza eseguita in data 22 aprile 2016. Deve tenersi conto della sentenza della Corte Costituzionale 9 aprile 2019, n. 75, la quale ha dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art. 16-*septies* d.l. 18 ottobre 2012, n. 179, conv., con modif., in l. 17 dicembre 2012, n. 221, inserito dall'art. 45-bis, comma 2,



lettera b), d.l. 24 giugno 2014, n. 90, conv., con modif., in l. 11 agosto 2014, n. 114, nella parte in cui tale norma prevede che la notifica eseguita con modalità telematiche, la cui ricevuta di accettazione è generata dopo le ore 21 ed entro le ore 24, si perfeziona per il notificante alle ore 7 del giorno successivo, anziché al momento di generazione della predetta ricevuta. La Corte Costituzionale ha posto in evidenza come il divieto di notifica per via telematica oltre le ore 21 risulta, invero, introdotto (attraverso il richiamo dell'art. 147 c.p.c.), nella prima parte del censurato art. 16-*septies* del d.l. n. 179 del 2012, allo scopo di tutelare il destinatario, per salvaguardarne, cioè, il diritto al riposo in una fascia oraria (dalle 21 alle 24) in cui egli sarebbe stato, altrimenti, costretto a continuare a controllare la propria casella di posta elettronica. Ne consegue che ciò giustifica la *fictio iuris*, contenuta nella seconda parte della norma in esame, per cui il perfezionamento della notifica - effettuabile dal mittente fino alle ore 24 (senza che il sistema telematico possa rifiutarne l'accettazione e la consegna) - è differito, per il destinatario, alle ore 7 del giorno successivo. E' invece ingiustificata, ha avvertito Corte Costituzionale, 9 aprile 2019, n. 75, la corrispondente limitazione nel tempo degli effetti giuridici della notifica nei riguardi del mittente, al quale viene altrimenti impedito di utilizzare appieno il termine utile per approntare la propria difesa: termine che l'art. 155 c.p.c. computa «a giorni» e che, nel caso di impugnazione (ovvero, come nel caso in esame, di opposizione a decreto ingiuntivo), scade, appunto, allo spirare della mezzanotte dell'ultimo giorno. E', dunque, l'applicazione della regola generale di scindibilità soggettiva degli effetti della notificazione (elaborata dalla Corte costituzionale nelle sentenze n. 106 del 2011, n. 3 del 2010, n.



318 e n. 225 del 2009, n. 107 e n. 24 del 2004, n. 477 del 2002; ordinanze n. 154 del 2005, n. 132 e n. 97 del 2004) anche alla notifica effettuata con modalità telematiche la soluzione che consente la *reductio ad legitimitatem* del citato art. 16-*septies*.

5. Il primo motivo di ricorso di (omissis) deduce la violazione e falsa applicazione dell'articolo 1127 c.c. e degli articoli 112 e 115 c.p.c., nonché l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio e l' "eccesso di potere per apoditticità della decisione". Secondo la ricorrente la Corte di Bologna avrebbe posto a base della sua decisione un concetto di "pregiudizio" dell'aspetto architettonico disancorato da parametri oggettivi di valutazione e applicato in modo automatico, senza considerare i vari criteri interpretativi forniti dalla giurisprudenza. In particolare, il giudice del rinvio non avrebbe tenuto conto del contesto storico ed urbano nel quale l'edificio si inserisce, delle dimensioni estremamente ridotte della sopraelevazione, del fatto che dal lato est dell'edificio tale sopraelevazione è a malapena visibile e delle numerose modifiche già apportate da altri alla facciata e al tetto dell'edificio (tendaggi, antenne paraboliche, verande, unità esterne dei condizionatori, ecc.) (pagg. 6-7 ricorso). Afferma inoltre la censura che la valutazione della Corte d'appello non avrebbe in alcun modo specificato le ragioni per cui la "alterazione del gioco chiaroscurale" evidenziata in CTU si rivelerebbe pregiudizievole per l'aspetto complessivo dell'edificio, non essendo sufficiente per fondare un tale giudizio la semplice constatazione della diversità del manufatto rispetto al resto dello stabile.

Il secondo motivo di ricorso allega l'omesso esame di un fatto decisivo per la controversia oggetto di discussione tra le parti,

"in ordine alla scelta del criterio per stabilire l'esistenza del carattere pregiudizievole all'aspetto architettonico della nuova opera". La ricorrente lamenta il fatto che la Corte d'appello di Bologna non abbia considerato che – come si evincerebbe dalla stessa CTU - la "valutazione sotto il profilo morfologico ed estetico della qualità delle opere di trasformazione del territorio e del loro inserimento nel paesaggio urbano e rurale" spetta per il regolamento urbano ed edilizio al Comune, in particolare alla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio che aveva qui espresso parere favorevole.

Il terzo motivo di ricorso rappresenta la "erronea sussunzione dell'ipotesi disciplinata nell'art. 1120 c.c. in quella prevista dall'art. 1127 c.c.". Afferma la ricorrente che il concetto di "aspetto architettonico" di un edificio coincide con quello di "stile architettonico", stile che non sarebbe stato in alcun modo modificato dalla sopraelevazione per cui è causa, in quanto la stessa accede ad un edificio popolare privo di qualsiasi pregio architettonico. I difetti che la Corte d'appello ha attribuito all'opera appartenerebbero, piuttosto, al concetto di "decoro" dell'edificio ex articolo 1120 c.c.

Con il quarto motivo di ricorso viene denunciata la violazione e falsa applicazione dell'articolo 115 c.p.c., "in relazione al disposto di cui all'art. 360 co.1 n.5 c.p.c.", per avere il giudice del rinvio ritenuto sussistente un interesse economico che non è mai stato oggetto delle domande delle parti.

5.1. I primi quattro motivi di ricorso, da esaminare congiuntamente, in quanto connessi, sono del tutto infondati.

5.1.1. 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.

5.1.2. 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 altresì 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, 07/02/1998, n. 1297; Cass. Sez. 2, 27/04/1989, n. 1947).

5.1.3. 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, si da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista (Cass. Sez. 6-2, 12/09/2018, n. 22156; Cass. Sez. 6 - 2, 25/08/2016, n. 17350; si veda anche Cass. Sez. 6-2, 23/07/2020, n. 15675).

5.1.4. 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 neppure 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 ininfluenza allo sguardo ogni ulteriore intervento.

5.1.5. Ciò premesso, la Corte di Bologna - in conformità ai principi sopra ricordati - ha riconosciuto che la sopraelevazione realizzata dalla condomina (omissis), anche all'esito delle modifiche apportate dopo i primi rilievi espletati nel luglio 1995, rivelasse carattere pregiudizievole per l'aspetto architettonico complessivo dei fronti dell'edificio, ai sensi dell'articolo 1127 c.c., in particolare : a) sul fronte Nord, per l'alterazione del "gioco chiaroscurale del prospetto", avendo creato un volume uniforme contrastante con le rientranze dei balconi, munito di finiture diverse per colore e trama metrica; b) sul fronte Ovest, per la modifica dei rapporti volumetrici dell'ultimo piano, giacché eseguita con materiali difforni da quelli del prospetto sottostante e munita di finestre non allineate alle sottostanti.



In tal modo, la sentenza impugnata ha fornito una motivazione adeguata e pienamente condivisibile alla stregua del comune senso estetico, sottolineando come il manufatto disperdesse quella uniformità che attribuisce all'edificio un aspetto ancora ordinato e dignitoso.

La preesistenza di modifiche già apportate, dedotta nel primo motivo di ricorso, non rende certamente ex se ininfluenza la lesione attribuita al manufatto eretto dalla (omissis) e non ne può perciò costituire valida giustificazione.

5.1.6. Il concetto di "aspetto architettonico", come tutti quelli elaborati dalle scienze idiografiche (qual è appunto l'architettura), che non poggiano su leggi generalizzabili, ma studiano oggetti singoli, non è connotato dall'assolutezza dell'inferenza induttiva tipica delle scienze che, al contrario, elaborano frequenze statistiche direttamente rilevanti per l'accertamento del fatto litigioso. Si tratta, perciò, di nozione che la legge configura con disposizione delineante un modulo generico, il quale richiede di essere specificato in sede interpretativa, mediante l'accertamento della concreta ricorrenza, nella vicenda dedotta in giudizio, degli elementi che integrano il parametro normativo, ponendosi sul piano del giudizio di fatto, demandato al giudice di merito e incensurabile in cassazione se privo di errori logici o giuridici.

Quanto, poi, all'adesione prestata dalla Corte di Bologna alle conclusioni peritali, spetta comunque al giudice di merito esaminare e valutare le nozioni tecniche o scientifiche introdotte nel processo mediante la CTU, e dare conto dei motivi di consenso, come di quelli di eventuale dissenso, in ordine alla congruità dei risultati della consulenza e delle ragioni che li sorreggono. Tale valutazione non può essere sindacata in sede di legittimità invocando dalla Corte di



cassazione un accesso diretto agli atti e una loro delibazione, in maniera da pervenire ad una nuova validazione e legittimazione dei risultati dell'espletata consulenza tecnica d'ufficio.

5.1.7. Le dedotte violazioni dell'art. 115 c.p.c. sono prive di consistenza, in quanto le stesse possono essere ipotizzate 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.

Sono altresì infondate le doglianze che invocano il parametro dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., giacché esso 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).

5.1.8. Neppure ha rilievo dirimente, ai fini della valutazione della legittimità delle opere sotto il profilo del pregiudizio all'aspetto architettonico, il rilascio del parere della Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio. Si tratta, infatti, di atto che attiene all'ambito del rapporto pubblicistico tra P.A. e privato, e cioè all'aspetto formale dell'attività edificatoria, e che non è invece di per sé ("decisivo"



agli effetti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., ovvero) risolutivo del conflitto tra i proprietari privati interessati in senso opposto alla costruzione, conflitto da dirimere pur sempre in base al diretto raffronto tra le caratteristiche oggettive dell'opera e i limiti posti dall'art. 1127 c.c.

6. Il quinto motivo di ricorso deduce ancora l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio. Si assume che la Corte d'appello di Bologna non abbia in alcun modo preso in considerazione la disponibilità della ricorrente ad apportare modifiche alle opere oggetto di causa per pervenire ad una soluzione amichevole della controversia; tale disponibilità era stata rappresentata anche al CTU, il quale però non si era pronunciato sul punto.

6.1. Il motivo è palesemente inammissibile.

La domanda con cui il condominio si opponga alla sopraelevazione eseguita dal condomino dell'ultimo piano e ne chieda la riduzione in pristino ha natura reale. La ricorrente ancora in questa sede ha sostenuto che la sopraelevazione realizzata non costituisca affatto un'opera illegittima, sicché non vi è ragione di negare l'interesse del Condominio ad agire comunque per ottenere la pronuncia demolitoria. Un eventuale interesse ad agire per l'accertamento della illegittimità della costruzione innovativa rispetto alla tutela delle parti comuni si verifica solo quando prima o nel corso del processo sopravvenga una situazione che elimini ogni posizione di contrasto tra le parti, facendo venir meno la necessità della pronuncia del giudice. Tale situazione non ricorre comunque ove l'autore dell'opera si dichiari in corso di giudizio disponibile a modificare il manufatto, ma non accompagni a tale comportamento il riconoscimento, espresso o implicito, della

fondatezza della domanda avversa (arg. da Cass. Sez. 2, 22/03/2002, n. 4127).

7. Il ricorso va perciò rigettato e le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza in favore del controricorrente.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

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 € 5.450,00, 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. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, l'11 giugno 2021.

Il Presidente

