

Civile Ord. Sez. 6 Num. 23190 Anno 2020

Presidente: LOMBARDO LUIGI GIOVANNI

Relatore: CRISCUOLO MAURO

Data pubblicazione: 23/10/2020

### **ORDINANZA**

sul ricorso 20138-2018 proposto da:

CONDominio PALAZZO CIMINO MASTROIANNI DI GIZZERIA,  
elettivamente domiciliato in ROMA VIA DEL BABUINO 48  
presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO PAOLA, e  
rappresentato e difeso dall'avvocato PAOLO MASCARO giusta  
procura in calce al ricorso;

**- ricorrente -**

### **contro**

CIRAUDO ADA, elettivamente domiciliata in ROMA alla VIA  
LAZIO 14 presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE O.  
LAGOTETA, e rappresentata e difesa dall'avvocato BRUNO  
FAMULARO giusta procura in calce al controricorso;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1105/2017 della CORTE D'APPELLO di  
CATANZARO, depositata il 16/06/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'08/10/2020 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Lette le memorie depositate dalla controricorrente;

### **MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Il condominio ricorrente conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Lamezia Terme Cirauda Ada deducendo che la convenuta aveva edificato un fabbricato sul fondo posto a confine con l'edificio condominiale a distanza inferiore a quella di legge, chiedendo pertanto la riduzione in pristino, con la condanna al risarcimento del danno.

Nella resistenza della convenuta che contestava la fondatezza della domanda, il Tribunale adito con la sentenza n. 160/2011 accoglieva la domanda e condannava la convenuta ad arretrare il proprio fabbricato sino alla distanza di metri 11,90 dallo stabile condominiale (pari a 10 metri lineari dal punto di massima sporgenza delle gronde), disattendendo tuttavia la domanda di risarcimento del danno.

A seguito di appello della convenuta e di appello incidentale del condominio, che si doleva del rigetto della domanda risarcitoria, la Corte d'Appello di Catanzaro con la sentenza n. 1105 del 16/6/2017 riformava la decisione gravata, rigettando integralmente la domanda del condominio.

Rilevava che nel caso di specie era applicabile il principio della prevenzione, ma che erroneamente il Tribunale non aveva considerato che la convenuta aveva posto la sua costruzione prevenuta a norma di legge.

Infatti, il condominio aveva costruito per primo ponendosi rispetto al confine ad una distanza di metri 5,00 dallo spiccato delle fondazioni ed a metri 3,63 partendo dagli sporti del fabbricato condominiale.



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La Ciraudò invece aveva successivamente costruito collocando la sua costruzione a metri 5,00 dal confine, avendo quindi rispettato la distanza prescritta dallo strumento urbanistico locale che è pari a metri 5,00 dal confine, non essendo invece rilevante il mancato rispetto della distanza tra costruzioni.

Pertanto, doveva essere riformata la sentenza impugnata, laddove aveva disposto l'arretramento del fabbricato, il che rendeva superfluo esaminare anche l'appello incidentale, atteso che la domanda risarcitoria presupponeva il riconoscimento della violazione delle distanze legali.

Per la cassazione di tale sentenza propone ricorso il Condominio Palazzo Cimino Mastroianni in Gizzeria sulla base di due motivi.

L'intimata ha resistito con controricorso.

Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 873 c.c., del DM n. 1444/1968 e del PRG del Comune di Gizzeria in relazione al mancato accoglimento della domanda di arretramento del fabbricato della convenuta.

Assume il ricorrente che nella fattispecie la normativa regolamentare locale prevedeva per i fabbricati siti nella zona B1 una distanza di metri 10 tra costruzioni, rispetto alla quale potevano non considerarsi gli sporti di gronda di larghezza non superiore a metri 1,20. Poiché gli sporti dell'edificio condominiale eccedevano la detta misura, gli stessi andavano considerati ai fini del rispetto delle distanze, con la conseguenza che la costruzione della convenuta risulta collocata a distanza inferiore a quella di legge.

Il secondo motivo di ricorso lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 872 e 1226 c.c., quanto al rigetto della domanda di risarcimento danni da violazione delle distanze legali.



Il ricorso va dichiarato inammissibile per difetto della valida autorizzazione dell'amministratore del condomino alla proposizione del ricorso da parte dell'assemblea.

Già nel controricorso è stata eccepita l'assenza di tale autorizzazione assembleare, la cui necessità deve ritenersi sussistente alla luce della costante giurisprudenza di questa Corte (cfr. ex multis Cass. S.U. n. 10615/1996; Cass. n. 40/2015), secondo cui Le azioni reali contro terzi, a difesa dei diritti dei condomini sulle parti comuni di un edificio, quali quelle volte a denunciare la violazione delle distanze legali tra costruzioni, essendo dirette a ottenere statuizioni relative alla titolarità e al contenuto dei diritti medesimi, non rientrano tra gli atti meramente conservativi e possono, quindi, promuoversi dall'amministratore del condominio solo se sia autorizzato dall'assemblea a norma dell'art. 1131, comma primo, cod. civ. Nonostante l'eccezione sia stata immediatamente posta nel controricorso (e poi reiterata in sede di memorie), il condominio non ha però provveduto a sanare detta carenza mediante una la produzione dell'originaria autorizzazione ovvero di un'autorizzazione a ratifica del proprio operato, il che determina l'inammissibilità del ricorso.

Non è dato infatti far richiamo alla possibilità di concedere termine per la sanatoria del difetto di autorizzazione ex art. 182 c.p.c., avendo questa Corte affermato che (Cass. n. 12525/2018) deve essere dichiarata l'inammissibilità del ricorso per cassazione proposto dall'amministratore del condominio senza la preventiva autorizzazione assembleare, eventualmente richiesta anche in via di ratifica del suo operato, in ordine a una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in quanto non rientrante tra quelle per le quali è autonomamente legittimato ad agire ai

4

sensi degli artt. 1130 e 1131, comma 1, c.c.. Né può essere concesso il termine per la regolarizzazione ai sensi dell'art. 182 c.p.c. allorché il rilievo del vizio, in sede di legittimità, sia stato sollevato non d'ufficio, ma dalla controparte nel suo controricorso.

Il ricorso deve quindi essere dichiarato inammissibile.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, con attribuzione all'avvocato Bruno Famularo, dichiaratosene anticipatario.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è dichiarato inammissibile, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

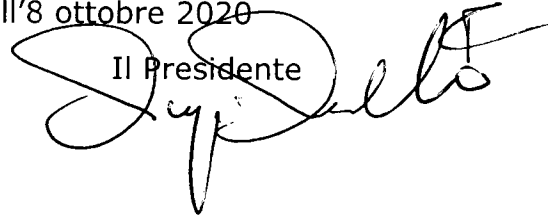
#### **PQM**

Dichiara il ricorso inammissibile condanna il ricorrente al rimborso delle spese del presente giudizio che liquida in complessivi € 4.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali pari al 15 % sui compensi ed accessori di legge, con attribuzione all'avvocato Bruno Famularo, dichiaratosene anticipatario;

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002, inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte del ricorrente del contributo unificato per il ricorso principale a norma dell'art. 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio dell'8 ottobre 2020

Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario  
Immacolato BASTISIA

