

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 5915 Anno 2018**

**Presidente: BIANCHINI BRUNO**

**Relatore: BESSO MARCHEIS CHIARA**

**Data pubblicazione: 12/03/2018**

**ORDINANZA**

sul ricorso 24117-2014 proposto da:

MISCIONE NICOLA, elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIA MALCESINE 30, presso lo studio dell'avvocato  
GIOVANNI PORCELLI, che lo rappresenta e difende  
unitamente all'avvocato GERMANO MARGIOTTA;

- *ricorrente* -

*contro*

CONDominio di VIA M. GALLI 11 in MILANO, in persona  
dell'Amministratore pro tempore, domiciliato ex lege  
in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CANCELLERIA della  
CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso  
dagli avvocati DANIELA ADORNATO, ADRIANA MASSARANI;

- *controricorrente* -

*nonchè contro*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2017

2192

OR

QUATTRODI S.r.l., in persona del legale rappresentante  
pro tempore, FRITTITTA ANTONIO;

- intimati -

avverso la sentenza n. 922/2014 della CORTE D'APPELLO  
di MILANO, depositata il 04/03/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 19/09/2017 dal Consigliere Dott. CHIARA  
BESSO MARCHEIS.

Corte di Cassazione ~~copione~~ copia non ufficiale



**R.G. 24117/2014**

**PREMESSO CHE**

Nicola Miscione propone ricorso in cassazione contro la sentenza della Corte d'appello di Milano 4 marzo 2014, n. 922, che aveva respinto gli appelli, riuniti, dello stesso Miscione e della società Quattrodì, così confermando la pronuncia del Tribunale di Milano n. 8808/2006. Il ricorrente era stato convenuto, ex art. 703 c.p.c., dal Condominio Via M. Galli n. 11, Milano, che aveva chiesto al Tribunale di ordinare alla società Quattrodì la cessazione di opere edili in corso (una ristrutturazione dell'interno e della facciata), opere iniziate da Miscione, già proprietario del negozio, chiedendo che fosse accertata l'illegittimità delle opere e ordinata la loro demolizione con ripristino della situazione precedente. Miscione, costituendosi, aveva affermato di non aver dato inizio alle opere, cominciate a sua insaputa da Antonio Frittitta, al quale egli si era impegnato a vendere l'immobile e che era stato immesso nel possesso dell'immobile, Frittitta che egli chiamava in garanzia. Il Tribunale aveva accolto la domanda del Condominio e condannato i convenuti a demolire le opere illegittime e a ripristinare lo stato preesistente, fissando in sei mesi dalla notificazione della sentenza il termine per l'esecuzione dei lavori di ripristino, autorizzando l'attore, in difetto di esecuzione, a provvedervi a proprie cure e a spese dei convenuti.

Il Condominio resiste con controricorso, con cui chiede di dichiarare l'inammissibilità e comunque rigettare il ricorso, con eventuale correzione della motivazione.

Gli intimati società Quattrodì e Antonio Frittitta non si sono difesi.  
Il ricorrente ha depositato memoria.



## CONSIDERATO CHE

Il ricorso è formalmente articolato in due motivi.

Il primo motivo denuncia "omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti". Il secondo lamenta "violazione ed errata applicazione delle norme di diritto".

Il secondo è inammissibile. Alla genericità della rubrica del motivo, non segue nell'esposizione successiva poi alcuna individuazione di quali siano le norme violate o falsamente applicate.

Circa il primo motivo, il ricorrente contesta alla Corte d'appello di non avere, come il giudice di primo grado, valutato che al momento della proposizione della domanda egli non aveva più la detenzione di fatto o di diritto dell'immobile in quanto in ottemperanza al contratto preliminare, e poi definitivo di compravendita, i locali erano stati consegnati alla società Quattrodì, il che avrebbe dovuto portare i giudici di merito a escludere ogni sua legittimazione e/o titolarità passiva.

Il motivo è infondato. Il rapporto tra Miscione e l'immobile, lungi dall'essere stato omesso, è infatti stato considerato dalla Corte d'appello che - appunto valutando la eccitata carenza di legittimazione passiva di Miscione - ha osservato (cfr. in particolare le pp. 13-15 del provvedimento) che la qualità di possessore del bene non viene meno con la stipula di un contratto preliminare di compravendita e che ciò vale anche in dipendenza dell'immissione in possesso di altri soggetti, scindendo poi il profilo del difetto di *legitimatio ad causam* del ricorrente dalla diversa questione della titolarità degli obblighi ripristinatori e risarcitori (e quindi non soltanto ripristinatori come afferma invece Miscione nel ricorso) facenti a lui capo.

Il ricorso va pertanto rigettato.



La liquidazione delle spese, effettuata nel dispositivo, segue la soccombenza.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.p.r. n. 115/2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

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

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio in favore del controricorrente che liquida in euro 5.700, di cui euro 200 per esborsi, oltre spese generali (15%) e accessori di legge.

Sussistono, ex art. 13, comma 1-*bis* del d.p.r. n. 115/2002, i presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso.

Così deciso in Roma, nella adunanza camerale della sezione seconda civile, in data 19 settembre 2017.