

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

LA GIURISPRUDENZA: le sentenze per esteso**Diritti reali- Proprietà- Condominio, parti comuni e differenze fra innovazioni e modifiche****Cassazione Civile, n. 02002 del 29.01.2020, Sez. 2****Diritti reali- Proprietà- Condominio, parti comuni e differenze fra innovazioni e modifiche****MASSIMA**

È principio di diritto quello secondo cui, in tema di condominio, le innovazioni, di cui all'art. 1120 c.c., non corrispondano alle modificazioni, cui si riferisce l'art. 1102 c.c., in quanto le prime sono costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si collocano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che vanno incontro solo ai limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

| | | | |
|-------------------|----------|--------------------|---|
| Dott. LOMBARDO | Luigi | - Presidente | - |
| Dott. ORICCHIO | Antonio | - Consigliere | - |
| Dott. GRASSO | Giuseppe | - Consigliere | - |
| Dott. SCARPA | Antonio | - rel. Consigliere | - |
| Dott. GIANNACCARI | Rossana | - Consigliere | - |

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 16510-2015 proposto da:

G.I., R.A., elettivamente domiciliate in ROMA,
VIALE MARESCIALLO PILSUDSKI 118, presso lo studio dell'avvocato
FRANCESCO PAOLETTI, che le rappresenta e difende unitamente
all'avvocato EMANUELA PAOLETTI;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO VIA (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
LISBONA 9, presso lo studio dell'avvocato DANIELA CAMPUS, che lo
rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1591/2015 della CORTE D'APPELLO di MILANO,
depositata il 14/04/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
21/11/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTO-DIRITTO

R.A. e G.I. hanno proposto ricorso articolato in sette motivi avverso la sentenza n. 1591/2015 della Corte d'appello di Milano, depositata il 14 aprile 2015.

Il Condominio di via (OMISSIS), resiste con controricorso.

Il Tribunale di Milano, con sentenza dell'11 marzo 2014, aveva rigettato le domande avanzate dal Condominio di via (OMISSIS), con citazione del 6 luglio 2011, volte alla condanna delle convenute R.A. e G.I., rispettivamente nuda proprietaria ed usufruttuaria di una unità immobiliare compresa nell'edificio, a rimuovere

alcune opere realizzate sulle parti comuni (tra cui una condotta di erogazione dell'acqua posta sulla facciata interna del fabbricato).

La Corte d'appello ha poi accolto il gravame del Condominio di (OMISSIS), in ordine alla tubazione dell'acqua potabile collocate sulla facciata del palazzo, affermando il superamento dei limiti posti dall'art. 1102 c.c., in quanto modificazione della cosa comune che impedirebbe un pari uso degli altri condomini, nonché lesiva del decoro architettonico. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a

norma dell'art. 375 c.p.c., comma 2 e art. 380 bis.1 c.p.c..

Le ricorrenti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380 bis.1 c.p.c..

I. Non merita accoglimento l'eccezione preliminare di inammissibilità del ricorso formulata dal controricorrente Condominio, in quanto lo scrutinio ex art. 360-bis c.p.c., n. 1, va svolto relativamente ad ogni singolo motivo, e non con riguardo all'intero gravame, e sempre che la censura verta su questioni di diritto decise nella sentenza impugnata in modo conforme alla giurisprudenza di legittimità, in maniera che possa perciò esonerarsi la Suprema Corte dall'esprimere compiutamente la sua adesione al persistente orientamento interpretativo (cfr. Cass. Sez. U, 21/03/2017, n. 7155).

primo motivo di ricorso di R.A. e G.I. denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 1139 c.c., nonché il vizio di insufficiente, contraddittoria ed incongrua motivazione. La Corte di Milano non avrebbe considerato, secondo le ricorrenti: 1) che l'uso paritetico ex art. 1102 c.c. va inteso non solo come "potenziale", ma anche come "assolutamente probabile"; 2) il carattere assolutamente temporaneo dell'intervento modificativo; 3) lo spazio fruibile limitato della facciata.

Il secondo motivo di ricorso di R.A. e G.I. deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. e dell'art. 115 c.p.c. ed il vizio di "insufficiente e incongrua motivazione", quanto alla mancanza di prova della limitatezza dello spazio fruibile sulla facciata, circostanza, al contrario, avversata dalla documentazione fotografica in atti e dalla allegata planimetria.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 115 c.p.c., il "travisamento dei fatti processuali" e la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c. La censura pone a suo fondamento la giustificazione dell'intervento modificativo addotta dalle ricorrenti, consistente nelle condizioni deteriorate della colonna montante condominiale.

II.1. I primi tre motivi di ricorso, che possono esaminarsi congiuntamente perchè connessi, vanno rigettati.

Dapprima deve assumersi l'inammissibilità delle censure di insufficienza, contraddittorietà e incongruenza della motivazione della sentenza impugnata, in quanto, a seguito della riformulazione disposta dal D.L. n. 83 del 2012, art. 54 conv., con modif., dalla L. n. 134 del 2012, il parametro ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5,

attribuisce rilievo al solo omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, mentre il sindacato di legittimità sulla motivazione resta unicamente circoscritto alla verifica della violazione del "minimo costituzionale" richiesto dall'art. 111 Cost., comma 6, individuabile nelle ipotesi - che si convertono in violazione dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, e danno luogo a nullità della sentenza - di "mancanza della motivazione quale requisito essenziale del provvedimento giurisdizionale", di "motivazione apparente", di "manifesta ed irriducibile contraddittorietà" e di "motivazione perplessa od incomprensibile".

E' poi conforme all'interpretazione consolidata di questa Corte l'affermazione secondo cui l'utilizzazione con impianti destinati a servizio esclusivo di un appartamento di proprietà esclusiva di parti comuni dell'edificio condominiale (nella specie: installazione delle tubazioni dell'acqua appoggiate su facciata del fabbricato) esige il rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 c.c., e, in particolare, del divieto di alterare la destinazione della cosa comune, impedendo l'uso del diritto agli altri comproprietari (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 01/04/2003, n. 4900). E' vero che la nozione di pari uso della cosa comune, cui fa riferimento l'art. 1102 c.c., non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, dovendo ritenersi conferita dalla legge a ciascun partecipante alla comunione la facoltà di trarre dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, sicchè, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima. Tuttavia, con particolare riguardo al muro perimetrale dell'edificio - proprio in considerazione delle sue funzioni accessorie di appoggio di tubi, condutture, e altri oggetti analoghi - bisogna ritenere che vada preservato l'uso potenziale spettante a tutti i condomini, proporzionalmente alla rispettiva quota del bene in comunione, di collocarvi gli impianti che possano considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dei rispettivi appartamenti (arg. da Cass. Sez. 2, 16/04/2018, n. 9278; Cass. Sez. 6 - 2, 23/06/2014, n. 14245).

La Corte d'appello di Milano, proprio facendo applicazione di tali principi, ha affermato a pagina 3 di sentenza, che l'uso della facciata, "volto all'apposizione di vistosi tubi esterni, non possa essere assicurato a tutti i sedici condomini dello stabile in questione, se non altro per la

limitatezza dello spazio fruibile". La Corte di Milano ha quindi ritenuto irrilevanti le riproduzioni fotografiche attestanti la preesistenza di tubazioni sulla facciata (giacchè relative ad impianti comuni o comunque posizionate su parte limitata), ed ha negato che fosse stata fornita priva del difetto di funzionalità dei tubi condominiali, il che vale a negare che l'installazione della nuova condotta dell'acqua fosse indispensabile per un'effettiva abitabilità dell'appartamento delle signore R. e G..

Le ricorrenti, domandando di tener conto della natura dell'intervento praticato e della estensione della superficie comune, come della ragioni tecniche che imponevano l'installazione della nuova tubazione, non lamentano, pertanto, l'omesso esame di un fatto storico, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e, soprattutto, che abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia), limitandosi ad invocare, piuttosto, un diverso esito dell'apprezzamento di fatto e della valutazione delle risultanze probatorie, operazioni che suppongono un accesso diretto agli atti e una loro deliberazione, operazioni non consentite in sede di legittimità. L'accertamento se l'opera del singolo condomino, mirante ad una intensificazione del proprio godimento della cosa comune, sia conforme o meno alla destinazione della stessa, è compito del giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità se non nei limiti del vigente art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5.

Così anche l'allegazione della "temporaneità" dell'intervento, su cui insistono le ricorrenti, oltre a sollecitare inammissibilmente alla Corte di cassazione un diverso apprezzamento di fatto rispetto a quello compiuto dal giudice di merito, collide con la corretta interpretazione dell'art. 1102 c.c. sull'uso della cosa comune da parte di ciascun partecipante alla comunione, giacchè tale norma non pone alcun margine minimo di tempo per l'operatività delle limitazioni del predetto uso, sicchè può costituire abuso anche l'occupazione per un breve periodo di una porzione del bene comune, ove comunque impedisca agli altri condomini di partecipare al godimento della res oggetto di proprietà.

III. Il quarto motivo di ricorso di R.A. e G.I. deduce la violazione degli artt. 112, 183 e 345 c.p.c., in quanto il Condominio di (OMISSIS) aveva fondato la propria domanda iniziale sull'illegittimità della installazione dei tubi per

l'assenza di preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea, domanda la cui causa petendi era stata modificata in appello deducendo la lesione del pari uso del bene condominiale, prospettiva accolta nella sentenza di secondo grado.

Il quinto motivo di ricorso denuncia altra violazione dell'art. 112 c.p.c., per aver la Corte d'appello valutato altresì il contrasto dell'intervento della colonna montante con il decoro architettonico dell'edificio, senza che fosse stata svolta al riguardo espressa domanda da parte del Condominio.

III.1. Quarto e quinto motivo di ricorso sono infondati per una ragione comune, che ne giustifica l'unitaria trattazione.

La domanda azionata da un condomino in base al disposto di cui all'art. 1102 c.c., ed avente quale fine, come nella specie, il ripristino dello "status quo ante" di una cosa comune illegittimamente alterata da altro condomino, ha natura reale, in quanto si fonda sull'accertamento dei limiti del diritto di proprietà su un bene. Essa perciò rientra nel novero delle azioni relative ai diritti autodeterminati, individuati sulla base del bene che ne forma l'oggetto, nel senso che la "causa petendi" di tale azione s'identifica con lo stesso diritto di proprietà sul bene comune, sicchè comunque non vi è diversità di domande, agli effetti degli artt. 183 e 345 c.p.c., ove a fondamento della domanda di rimozione delle opere si ponga dapprima il difetto della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale (evidentemente imposta da clausola del regolamento contrattuale) e poi si deducano i generali criteri di cui all'art. 1102 c.c.; nè incorre nel vizio di extrapetizione il giudice che, dedotta in lite l'illegittimità dell'uso particolare del bene comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., accolga la domanda ritenendo che l'opera arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale, trattandosi di limite legale compreso nel principio generale dettato da tale norma e che perciò deve guidare l'indagine giudiziale sulla verifica delle condizioni di liceità del mutamento di uso.

IV. Il sesto motivo di ricorso denuncia la violazione degli artt. 1102 e 1120 c.c., nonchè la "motivazione incongrua", per aver la Corte d'appello erroneamente definito "innovazione" l'appoggio delle tubazioni sulla facciata operato dalle ricorrenti, sicchè improprio si rivela il riferimento fatto al decoro architettonico.

IV.1. Il sesto motivo di ricorso è privo di consistenza, in quanto la doglianza attiene alla

semplice pretesa erroneità del nomen iuris attribuito all'opera modificativa della parte comune dedotta in giudizio, senza però dimostrare un vizio giuridico o logico che possa condurre alla cassazione della sentenza, in quanto dalla qualificazione come "innovazione" non scaturiscono effetti giuridici incidenti sulla statuizione finale adottata dalla Corte d'appello. Va semplicemente corretto il riferimento che la sentenza impugnata fa in motivazione all'art. 1120 c.c., ritenendo integrata, nella specie, una "innovazione". L'art. 1102 c.c. e l'art. 1120 c.c. sono disposizioni non sovrapponibili, avendo presupposti ed ambiti di operatività diversi. Le innovazioni, di cui all'art. 1120 c.c., non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'art. 1102 c.c., atteso che le prime sono costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c. (Cass. Sez. 2, 19/10/2012, n. 18052). In realtà, tra le nozioni di modificazione della cosa comune e di innovazione (e, pertanto, tra le sfere di operatività delle norme di cui all'art. 1102 e dell'art. 1120 c.c.) corre una differenza che è di carattere innanzitutto soggettivo, giacchè, fermo il tratto comune dell'elemento obiettivo consistente nella trasformazione della "res" o nel mutamento della destinazione, quel che rileva nell'art. 1120 c.c. (mentre è estraneo all'art. 1102 c.c.) è l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata dei partecipanti, espresso da una deliberazione dell'assemblea. Le modificazioni dell'uso della cosa comune, ex art. 1102 c.c., non si confrontano con un interesse generale, poichè perseguono solo l'interesse del singolo, laddove la disciplina delle innovazioni segna un limite alle attribuzioni dell'assemblea (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712). Non di meno, e in ciò sta l'inconsistenza del sesto motivo di ricorso, secondo consolidata interpretazione di questa Corte, anche alle modificazioni apportate dal singolo condomino, ex art. 1102 c.c., si applica, per identità di "ratio", il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato previsto in materia di innovazioni dall'art. 1120 dello stesso codice (Cass. Sez. 2, 22/08/2003, n. 12343; Cass. Sez. 2, 29/03/1994, n. 3084).

V. Il settimo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92

c.p.c., in quanto la Corte d'appello, nel condannare R.A. e G.I. alle spese processuali di entrambi i gradi di giudizio, non avrebbe tenuto conto nè della proposta transattiva proveniente dalle medesime ricorrenti, formulata all'udienza del 17 aprile 2012 (Euro 50,000,00 per definire tutto il contenzioso) e rifiutata dal Condominio attore, nè del rigetto delle domande del medesimo Condominio sui punti economicamente più rilevanti della vertenza, attinenti al pannello solare ed alla demolizione della porzione di tetto.

VI.1. Anche l'ultimo motivo di ricorso va rigettato.

Essendo stata in parte accolta l'iniziale domanda del Condominio, ed essendo la proposta conciliativa formulata dalle ricorrenti all'udienza del 17 aprile 2012 volta ad ottenere l'abbandono di tutte le pretese della controparte (per quanto assai sinteticamente di tale proposta viene indicato nella censura, a dispetto della prescrizione di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6), non trova applicazione il disposto di cui alla seconda parte dell'art. 91 c.p.c., comma 1, il quale consente la condanna alle spese della parte comunque vittoriosa nella sola ipotesi eccezionale di accoglimento della domanda in misura non superiore all'eventuale proposta conciliativa.

Il prosieguo del settimo motivo è comunque infondato, giacchè notoriamente la valutazione delle proporzioni della soccombenza reciproca e la determinazione delle quote in cui le spese processuali debbono ripartirsi o compensarsi tra le parti, ai sensi dell'art. 92 c.p.c., comma 2, rientrano nel potere discrezionale del giudice di merito, che resta sottratto al sindacato di legittimità, non essendo egli tenuto a rispettare un'esatta proporzionalità fra la domanda accolta e la misura delle spese poste a carico del soccombente (Cass. Sez. 2, 31/01/2014, n. 2149; Cass. Sez. 2, 20/12/2017, n. 30592).

VII. Il ricorso va perciò rigettato, con condanna in solido delle ricorrenti a rimborsare al controricorrente Condominio le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

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

La giurisprudenza: le sentenze per esteso a cura avv. Pasquale Guida

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna in solido le ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 3.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti principali, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 novembre 2019.

Depositato in Cancelleria il 29 gennaio 2020