

**Cass. civ. Sez. II, Sent., 03-08-2012, n. 14109**

<b>Fatto</b>	<b>Diritto</b>	<b>P.Q.M.</b>
--------------	----------------	---------------

**COMUNIONE E CONDOMINIO**

Parti comuni dell'edificio  
(uso e godimento)

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Presidente -

Dott. BURSESE Gaetano Antonio - Consigliere -

Dott. MAZZACANE Vincenzo - Consigliere -

Dott. MATERA Lina - Consigliere -

Dott. D'ASCOLA Pasquale - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

A.A. (OMISSIS), N.C. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA E Q VISCONTI 55, presso lo studio dell'avvocato SABBADINI GIANCARLO, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato ROGGERO ANGELO;

- ricorrenti -

contro

M.C. (OMISSIS), in proprio e nella qualità di erede, elettivamente domiciliato in ROMA, P.ZA ADRIANA 5 SC A/13, presso lo studio dell'avvocato MASIANI ROBERTO, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

e contro

L.G. (DECEDUTA);

- intimata -

avverso la sentenza n. 1145/2009 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 18/11/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24/04/2012 dal Consigliere Dott. PASQUALE D'ASCOLA;

udito l'Avvocato IVELLA Enrico, con delega depositata in udienza dell'Avvocato Giancarlo SABBADINI, difensore dei ricorrenti che si riporta;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FUCCI Costantino che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso in subordine rigetto.

### **Svolgimento del processo**

Con sentenza 18 novembre 2009, la Corte di appello di Genova, capovolgendo la decisione di primo grado condannava i sigg. A. e N. a rimettere in pristino l'originaria copertura a falde del tetto dell'edificio sito in (OMISSIS).

Rilevava che i convenuti appellati A.A. e N. C. avevano demolito parzialmente il tetto dell'edificio condominiale, tagliando le travi di sostegno e installando una ringhiera per realizzare "un terrazzino di pertinenza del loro alloggio".

La Corte, adita da M.C. e L.G., affermava che l'opera aveva asservito il bene all'uso del singolo, sottraendolo alla fruizione comune.

Riteneva che l'alterazione della cosa comune costituiva profilo assorbente rispetto alla denunciata lesione del decoro architettonico.

A. e N. hanno proposto ricorso per cassazione, notificato il 14 maggio 2010, affidandosi a due motivi.

Parte intimata ha resistito con controricorso.

Sono state depositate memorie.

### **Motivi della decisione**

Il primo motivo di ricorso lamenta violazione di norme sul procedimento e vizi di motivazione.

La censura si riferisce alla parte della sentenza in cui sembrerebbe negato che la superficie calpestabile dell'attuale terrazzino costituisse già prima dei lavori parte integrante dell'alloggio degli odierni ricorrenti.

Essi assumono che la superficie del loro appartamento non è aumentata a seguito delle opere e che quindi va esclusa, già sotto questo profilo, ogni indebita attrazione della cosa comune nella sfera della proprietà privata del singolo condomino. Di qui l'insussistenza di violazione dell'art. 1102 c.c. (ricorso pag. 17).

Il motivo va esaminato con il seguente per la parte relativa alla denunciata violazione dell'art. 1102 c.c., ravvisata dalla Corte territoriale. Trattasi dell'unica parte rilevante, giacchè non emerge dalla sentenza la prima temuta ratio decidendi, relativa alla proprietà del piano di calpestio.

Su questo punto la Corte di appello si è limitata a riportare alcune risultanze della consulenza, nella quale si dava atto della preesistenza di "qualche ripostiglio". La decisione nel senso della illegittimità dell'opera non è stata tuttavia imperniata sull'occupazione di spazi condominiali sottotetto, ma esclusivamente sulla modifica del tetto condominiale.

Sono infatti rimaste assorbite anche le altre questioni poste.

Quanto alla violazione dell'art. 1102 c.c., v'è materia per discuterne solo congiuntamente al secondo motivo, poichè la proprietà privata o condominiale del sottotetto, che non è stata oggetto di espresso accertamento potrebbe essere rilevante, per quanto si dirà, in sede di giudizio di rinvio.

Il secondo motivo, che lamenta violazione dell'art. 1102 e dell'art. 1120 c.c. concerne la legittimità della trasformazione di una parte del tetto condominiale in terrazza.

La censura è fondata.

Un ripetuto orientamento della Corte (Cass. 3199/83; 4466/97;

1737/05) tramanda che la trasformazione in terrazzo del tetto di copertura di un edificio condominiale ad opera del condomino proprietario del piano adiacente e non sottostante e l'annessione del terrazzo alla sua proprietà

esclusiva, mediante creazione di un accesso diretto per uso a lui solo riservato, è illegittima, in quanto tale attività, oltre a non essere riconducibile all'esercizio del diritto di sopraelevazione attribuito al proprietario dell'ultimo piano dello edificio condominiale, realizza, per un verso, alterazione unilaterale della funzione e destinazione, di mera copertura e protezione delle sottostanti strutture, propria del tetto preesistente, e, per altro verso, comporta appropriazione di cosa comune, che integra violazione dei diritti di comproprietà e delle inerenti facoltà di uso e godimento (secondo la sua natura) spettanti agli altri condomini in ordine a parte comune dello edificio (v. anche 4579/81; 3369/91 e 8777/94).

Si è detto pertanto che la eliminazione del tetto dell'edificio trasformato dal proprietario dell'ultimo piano in terrazza ad uso esclusivo è illegittima perchè impedisce agli altri condomini di poterlo utilizzare per quella finalità (Cass 24414/06).

Si è aggiunto (Cass. 972/06) che è illegittima la trasformazione, perchè la cosa comune viene sottratta all'utilizzazione da parte degli altri condomini, ed è mutato il rapporto di equilibrio tra tutti i comproprietari, avuto riguardo all'uso potenziale in relazione ai diritti di ciascuno. In tal senso conclude anche Cass 5753/07, in un caso nel quale i proprietari esclusivi di tutto il sottotetto avevano asportato una "minima" porzione, pari a 9 mq su 150 mq di estensione.

6) Il Collegio reputa che questo orientamento debba essere ripensato sotto più profili.

In primo luogo occorre rilevare una linea di incoerenza di esso con quella giurisprudenza, rafforzatasi nel corso di questi anni, che da facoltà ai condomini di aprire porte e finestre nei muri perimetrali.

E' da tempo ricorrente l'affermazione che l'ampliamento o l'apertura di una porta o finestra, da parte di un condomino, o la trasformazione di una finestra, che prospetta il cortile comune, in porta di accesso al medesimo, mediante lo abbattimento del corrispondente tratto del muro perimetrale che delimita la proprietà del singolo appartamento, non costituisce, di per sè, abuso della cosa comune idoneo a ledere il compossesso del muro comune (Cass. 703/87; 1112/88).

Si è giustificata questa valutazione, osservando che tale opera non comporta per i condomini una qualche impossibilità di far parimenti uso del muro stesso ai sensi dell'art. 1102 c.c., comma 1, rimanendo irrilevante la circostanza che tale utilizzazione del muro non sia volta ad ovviare a una interclusione, ma si correli soltanto all'intento di conseguire una più comoda fruizione dell'unità immobiliare da parte del suo proprietario (Cass. 4155/94).

Fermo l'obbligo di non pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio, è stato sancito pertanto più volte che il condomino può aprire nel muro comune dell'edificio nuove porte o finestre o ingrandire quelle esistenti, trattandosi di opere di per sé non incidenti sulla destinazione della cosa (Cass. 4996/94; 20200/05;

13874/10).

Si è ritenuta anche legittima l'apertura di vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune, mediante la demolizione della parte di muro corrispondente alla proprietà esclusiva (Cass. 1554/97).

Proprio nella sentenza da ultimo citata si è precisato che funzione dei muri perimetrali di un fabbricato condominiale è non solo di recingere l'edificio e sorreggere le strutture, ma anche di contenere le porte, le finestre, i balconi etc. L'utilizzazione del muro può consistere nella creazione o ampliamento di aperture.

6.1) Tale facoltà è stata ammessa tuttavia anche con riguardo al tetto degli edifici, affermando che il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può aprire su esso abbaini e finestre - non incompatibili con la sua destinazione naturale - per dare aria e luce alla sua proprietà, purchè le opere siano a regola d'arte e non pregiudichino la funzione di copertura propria del tetto, nè ledano i diritti degli altri condomini sul medesimo (Cass. 17099/06; 1498/98).

Questa ormai pacifica facoltà di frantumare l'unitarietà strutturale del bene perimetrale (muro o tetto che sia) fa dubitare circa la fondatezza della perentoria affermazione di divieto di modesti tagli del tetto.

Qualora detti tagli diano luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione e alla destinazione della modifica stessa, può dirsi che rientrino nell'ambito delle opere consentite al singolo condomino.

Dal punto di vista strutturale si può dar luogo a interventi meno vistosi della realizzazione di un abbaino, che, se attuati con tecniche costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei materiali, sono compatibili con il mantenimento della destinazione della cosa locata.

6.2) Questa considerazione, formulata per assimilazione tra diverse opere che incidono su una parte perimetrale dell'edificio (muro o tetto), deve essere verificata alla luce dei due concetti fondamentali di destinazione della cosa comune e di pari uso della cosa comune.

Conviene muovere da quest'ultimo.

La giurisprudenza di legittimità, in uno degli svolgimenti più acuti in materia, ha stabilito che "la nozione di pari uso della cosa comune cui fa riferimento l'art. 1102 c.c. - che in virtù del richiamo contenuto nell'art. 1139 c.c. è applicabile anche in materia di condominio negli edifici - 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, a condizione che questa sia compatibile con i diritti degli altri. Essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione, qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non faranno un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condòmino deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (così Cass., sez. 2, 30-05-2003, n. 8808).

Muovendo da questi principi, che contengono pertinenti richiami al principio solidaristico, si impone una rilettura delle applicazioni dell'istituto di cui all'art. 1102 c.c., che sia quanto più favorevole possibile allo sviluppo delle esigenze abitative.

Questo sviluppo si ripercuote favorevolmente sulla valorizzazione della proprietà del singolo, ma mira soprattutto a moderare le istanze egoistiche che sono sovente alla base degli ostacoli frapposti a modifiche delle parti comuni come quella in esame.

In una visione del regime condominiale tesa a depotenziare i poteri preclusivi dei singoli e a favorire la correttezza dei rapporti (si pensi a Cass. SU 4806/05 in tema di deliberazioni nulle o annullabili) non è coerente, nè credibile, intendere la clausola del "pari uso della cosa comune" come veicolo per giustificare impedimenti all'estrinsecarsi delle potenzialità di godimento del singolo.

Qualora non siano specificamente individuabili i sacrifici in concreto imposti al condòmino che si oppone, non si può proibire la modifica che costituisca uso più intenso della cosa comune da parte del singolo, anche in assenza di un beneficio collettivo derivante dalla modificazione.

Non lo si può chiedere in funzione di un'astratta o velleitaria possibilità di alternativo uso della cosa comune o di un suo ipotetico depotenziamento (cfr Cass. 4617/07), ma solo ove sia in concreto ravvisabile che l'uso privato toglierebbe reali possibilità di uso della cosa comune agli altri potenziali condomini-utenti (cfr Cass. 17208/08 che ha escluso la legittimità dell'installazione e utilizzazione esclusiva, da parte di un condòmino titolare di un esercizio commerciale, di fioriere, tavolini, sedie e

di una struttura tubolare con annesso tendone).

Se è intuitivo, alla stregua della definizione data da 8808/03, che non è conforme a diritto impedire al proprietario del sottotetto di installare una finestra da tetto perchè il proprietario di un piano intermedio non potrebbe fare altrettanto, è inevitabile interrogarsi sulla nuova frontiera tra uso consentito della cosa comune e alterazione di essa, alla luce da un lato del principio solidaristico e dall'altro delle moderne possibilità edificatorie.

6.3) La destinazione della cosa, di cui è vietata l'alterazione, è da intendere in una prospettiva dinamica del bene considerato.

La possibilità, d'anzì ricordata, di applicare finestre da tetto con notevole efficacia coibente e gradevoli esteticamente contribuisce senz'altro a far ritenere compatibile tale utilizzo con il rispetto della destinazione del bene.

Altrettanto può valere per la realizzazione di piccole terrazze che sostituiscano efficacemente il tetto spiovente nella funzione di copertura dell'edificio.

Non è funzionalmente alterata la destinazione del tetto, se alla falda si sostituisce un'opera di isolamento e coibentazione inserita nel piano di calpestio.

Rimane da chiedersi se la materiale soppressione di una porzione limitata della falda sia di per sè alterazione della destinazione della cosa.

La risposta deve essere negativa, perchè per destinazione della cosa si intende la complessiva destinazione di essa, che deve essere salva in relazione alla funzione del bene e non alla sua imm modificabile consistenza materiale.

Pertanto la soppressione di una piccola parte del tetto, se viene salvaguardata diversamente la funzione di copertura e si realizza nel contempo un uso più intenso da parte del condomino, non può esser intesa come alterazione della destinazione, comunque assolta dal bene nel suo complesso.

Ovviamente il giudizio sul punto andrà formulato caso per caso, in relazione alle circostanze peculiari e si risolve in un giudizio di fatto sindacabile in sede di legittimità solo avendo riguardo alla motivazione.

Spetterà quindi al giudice di rinvio verificare puntualmente la misura della terrazza realizzata, che il ricorso indica in 3-4 metri quadrati di tetto a fronte di una superficie complessiva molto più grande, e valutarne l'incidenza.

La sentenza impugnata va cassata e la cognizione rimessa ad altra sezione

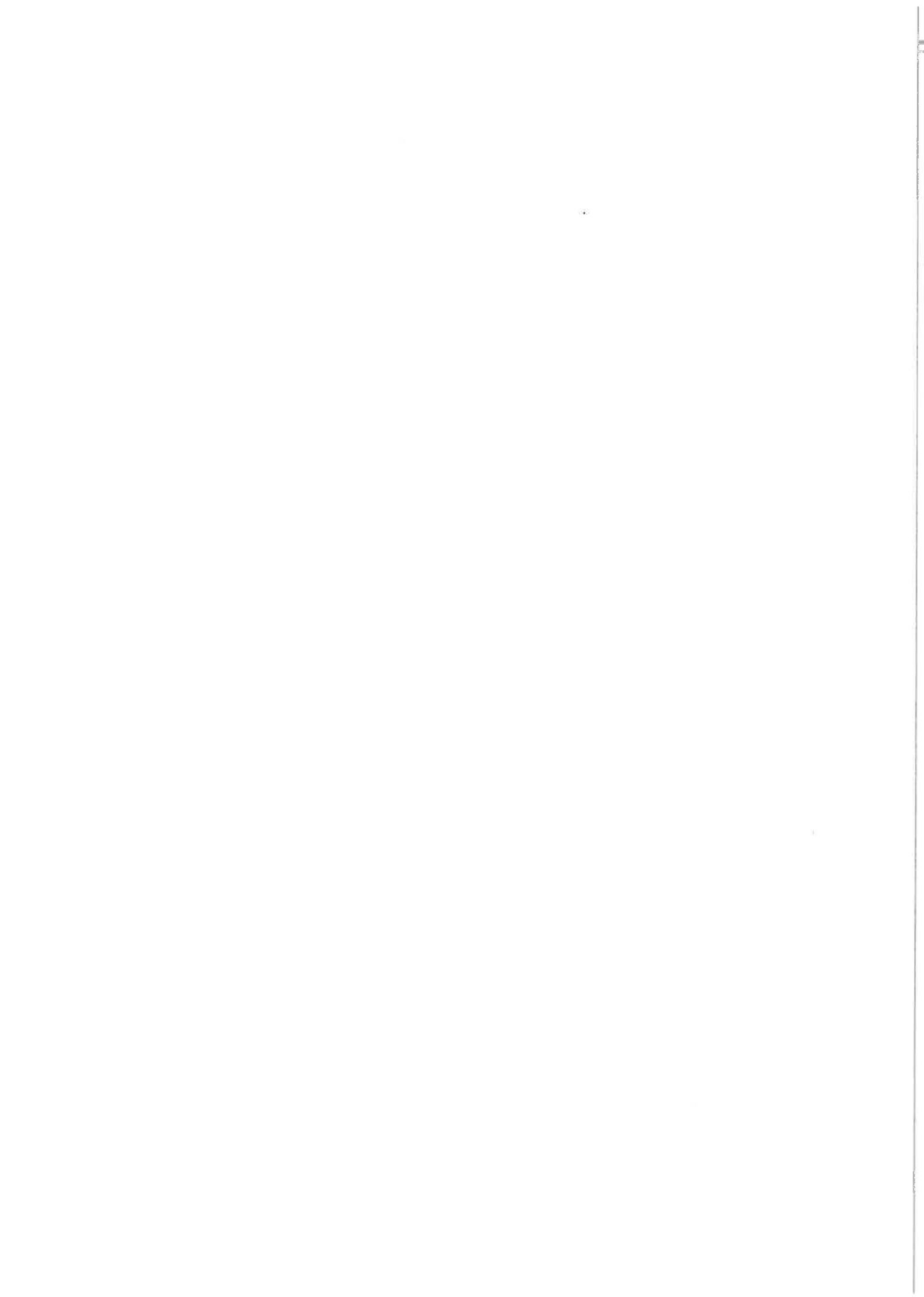
della Corte di appello di Genova che liquiderà le spese di questo giudizio, procederà a nuovo esame e si atterrà al seguente principio:

"Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può effettuare la trasformazione di una parte del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo proprio, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene".

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

La Corte accoglie il ricorso.

Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Genova, che provvederà anche sulla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.



Cass. civ. Sez. II, Sent., 08-04-2013, n. 8517

Fatto Diritto P.Q.M.

**COMUNIONE E CONDOMINIO**

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Presidente -

Dott. NUZZO Laurenza - Consigliere -

Dott. PROTO Cesare Antonio - Consigliere -

Dott. D'ASCOLA Pasquale - Consigliere -

Dott. CORRENTI Vincenzo - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 27333/2008 proposto da:

T.S. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, LUNGOTEVERE MICHELANGELO 9, presso lo studio dell'avvocato MITTIGA ZANDRI PATRIZIA, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati SIDERI GUIDO, BOSIO CESARE;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO VIA (OMISSIS) - (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA CAPRANICA 78, presso lo studio dell'avvocato MAZZETTI FEDERICO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato BONGIORNO GALLEGRA ANTONINO;

- controricorrente -

sul ricorso 7732/2010 proposto da:

T.S. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, LUNGOTEVERE MICHELANGELO 9, presso lo studio dell'avvocato MITTIGA ZANDRI PATRIZIA, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati GUIDO SIDERI, CESARE BOSIO;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO VIA (OMISSIS) - (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA CAPRANICA 78, presso lo studio dell'avvocato MAZZETTI FEDERICO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato BONGIORNO GALLEGRA ANTONINO;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1114 della CORTE D'APPELLO di GENOVA, depositata il 27/09/2008 (per il ric. n. 27333/08) e la sent. n. 95 del 6/2/2010 (per il ric. 7732/10);

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 19/02/2013 dal Consigliere Dott. VINCENZO CORRENTI;

Preliminarmente la Corte dispone la riunione dei ricorsi;

udito l'Avvocato SIDERI Guido, difensore della ricorrente che si riporta agli atti depositati;

udito l'Avvocato BONGIORNO GALLEGRA Antonino, difensore del resistente che si riporta agli atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GOLIA Aurelio che ha concluso per accoglimento dei ricorsi principali nn. 27333/08 e 7732/10, assorbiti gli incidentali di entrambi i ricorsi.

### **Svolgimento del processo**

Con citazione regolarmente notificata il condominio di via (OMISSIS) conveniva davanti al tribunale di Chiavari T. S., proprietaria dell'appartamento interno (OMISSIS) nel piano sottotetto dell'edificio, esponendo che la stessa aveva eseguito lavori di trasformazione di parte del tetto condominiale, in particolare ricavando due balconi a pozzetto annessi alla propria unità abitativa. Adducendo la violazione dell'art. 1102 c.c. chiedeva dichiararsi l'illegittimità dei lavori, la condanna alla rimessione in pristino ed ai danni.

La convenuta si costituiva chiedendo il rigetto.

Con sentenza n. 8/2005 il Tribunale dichiarava l'illegittimità delle opere e condannava la convenuta alla rimessione in pristino, ai danni in Euro 1000,00 ed alle spese, decisione parzialmente riformata dalla Corte di appello di Genova, con sentenza 1114/2008, che limitava la declaratoria di illegittimità alla costruzione dei terrazzi a pozzetto, con compensazione di 1/3 dei due gradi, richiamando il principio che le modifiche di parti comuni possono essere apportate dal singolo condomino, indipendentemente dal consenso degli altri, sempre che gli interventi non alterino la destinazione e non comportino impedimento all'altrui pari possibilità d'uso e la trasformazione di una parte del tetto di copertura ne modificava la funzione.

Ricorre la T. con quattro motivi, resiste il condominio.

Le parti hanno presentato memorie.

Col primo motivo si denunziano violazione dell'art. 1102 c.c., I, e art. 1139 c.c. e vizi di motivazione per avere la Corte territoriale negato la legittimità alle opere eseguite.

Col secondo motivo si deduce violazione dell'art. 1102 c.c., I, per non essere stato considerato il profilo della inesistenza del limite all'uso comune, attesa la preesistenza di due finestre.

Col terzo motivo si denuncia omessa motivazione sull'assenza di impedimento e/o limitazione all'uso comune.

Col quarto motivo si denuncia altra omessa motivazione sulla mancata revisione della condanna risarcitoria.

Con altra citazione del 6.6.2002 T.S. conveniva davanti al tribunale di Chiavari il condominio di via (OMISSIS) esponendo di essere stata autorizzata a realizzare due terrazzi a pozzetto nella propria mansarda, trasformando due finestre per l'entrata di luce e ricambio dell'aria, autorizzazione ottenuta dall'assemblea del 4.3.2002 con la maggioranza di 676,26 millesimi e la fissazione di modalità esecutive, mentre il 24.4.2002 era pervenuta dall'amministratore intimazione a bloccare i lavori per la richiesta di alcuni condomini di assemblea straordinaria, che il 13.5.2002 dichiarava la nullità della precedente delibera ed intimava la sospensione dei lavori.

Chiedeva dichiararsi l'invalidità di tale ultima delibera e che i lavori, rientrando nella previsione dell'art. 1102 c.c., non necessitavano di autorizzazione condominiale.

Il condominio si costituiva chiedendo il rigetto.

Con sentenza 16.12.2003 il Tribunale rigettava le domande, decisione confermata dalla Corte di appello di Genova, con sentenza 95/2010 che, affermata la revocabilità della prima delibera, nel merito precisava che la trasformazione del tetto comportava un mutamento del prospetto e della sezione e richiamava giurisprudenza di questa Corte sul divieto di innovazioni alle parti comuni in relazione all'art. 1102 c.c., concludendo nel senso che la realizzazione di un terrazzo ad uso privato, in sostituzione di un tetto ad uso comune, integrava una radicale modifica del bene e non una semplice innovazione.

Ricorre la T. con nove motivi, resiste il condominio.

Le parti hanno presentato memorie.

All'udienza del 30 gennaio 2012 è stato concesso termine al condominio per produrre la delibera assembleare di autorizzazione a stare in giudizio, adempimento effettuato.

Col primo motivo si lamenta violazione dei principi in tema di impugnazione delle delibere assembleari ex art. 1137 c.c. per avere la Corte di appello sbrigativamente dedotto la revocabilità mentre la Delib. 13 maggio 2002 non esprime una volontà di revoca.

Col secondo motivo si denuncia violazione dei principi in materia di revoca delle delibere assembleari perchè, in subordine, l'invalidità e l'inefficacia dovevano essere riconosciute dal giudice e, nella specie, i lavori autorizzati erano iniziati prima della delibera.

Col terzo motivo si lamenta omessa motivazione sul punto della irrevocabilità a lavori iniziati.

Col quarto motivo si deduce violazione dell'art. 112 c.p.c. perchè la Corte genovese ha indebitamente sconfinato rispetto al tema oggetto della causa per avere dedotto un mutamento del prospetto e della sezione a fronte della domanda di accertamento della legittimità delle opere ex art. 1102 c.c..

Col quinto motivo si denuncia violazione dell'art. 1102 c.c., I, e dell'art. 1139 c.c. per avere la Corte territoriale negato la legittimità alle opere eseguite.

Col sesto motivo si deduce violazione dell'art. 1102 c.c., I per non essere stato considerato il profilo della inesistenza del limite all'uso comune, attesa la preesistenza di due finestre.

Col settimo motivo si denuncia violazione dell'art. 324 c.p.c. e dell'art. 2909 c.c., in via subordinata, perchè la sentenza n. 1114 del 27.9.2008 aveva limitato la declaratoria di illegittimità alle opere relative alla costruzione dei terrazzini, riconoscendo legittima la realizzazione degli abbaini, con acquiescenza del condominio.

Con l'ottavo motivo si denuncia altra violazione dell'art. 1102 c.c., sempre in via subordinata, per essere stata ignorata la precedente decisione della stessa Corte di appello.

Col nono motivo si deduce omessa motivazione perchè la scelta di ignorare la precedente decisione è incomprensibile.

### **Motivi della decisione**

La Corte, in pubblica udienza, ha disposto la riunione al procedimento n. 27333/2008 di quello n. 77323/2010, trattandosi sostanzialmente di identica questione tra le stesse parti e per evitare conflitti di giudicato (Cass. nn. 3189/2012, 22631/2011, 3830/2010, 18034/2009, S. U. ord. 28537/2008).

Vanno esaminati congiuntamente i primi tre motivi del primo ricorso ed il quinto ed il sesto del secondo, che meritano accoglimento.

Le sentenze impugnate si fondano sulla radicale (e quindi irreversibile) modifica del bene attraverso la realizzazione di un terrazzo ad uso privato rispetto ad un tetto comune, attesa anche l'irrelevanza della preesistenza di due finestre ma questa Suprema Corte (Cass. nn. 14107 e 14109/2012) ha sostanzialmente ammesso la possibilità di modesti tagli del tetto ove non diano luogo a modifiche significative della consistenza del bene, non potendosi proibire la modifica che costituisca un uso più intenso della cosa comune da parte del singolo, anche in assenza di un beneficio collettivo derivante dalla modificazione.

Donde la cassazione con rinvio sul punto per verificare se la costruzione di balconi a pozzetto integri la situazione indicata.

Restano assorbiti il quarto motivo del primo ricorso ed il quarto motivo del secondo.

Quanto alle altre censure, la prima del secondo ricorso non riporta analiticamente le deliberazioni richiamate, contesta apoditticamente la corretta decisione della Corte di appello sulla revocabilità delle delibere assembleari e non dimostra l'interesse alla doglianza di fronte alla affermazione che la Delib. 13 maggio 2002 non esprime affatto una volontà di revoca.

La seconda non indica i fatti, deduce assiomaticamente un limite insuperabile del potere di revoca non più esercitabile a lavori iniziati, questione che, in astratto, avrebbe potuto legittimare solo una richiesta di danni e non tiene conto che la prima delibera fissava modalità esecutive, che implicavano un potere di controllo.

La terza censura è solo enunciata e ripropone il tema della irrevocabilità a lavori iniziati, infondato per quanto dedotto in relazione al precedente motivo il settimo, l'ottavo ed il nono motivo possono esaminarsi congiuntamente e respingersi sia perchè non si dimostra l'incompatibilità delle due decisioni richiamate, che sembrerebbero avere oggetto diverso (terrazzini ed abbaini) sia perchè non si dimostra l'interesse alle censure rispetto ad una asserita acquiescenza del condominio.

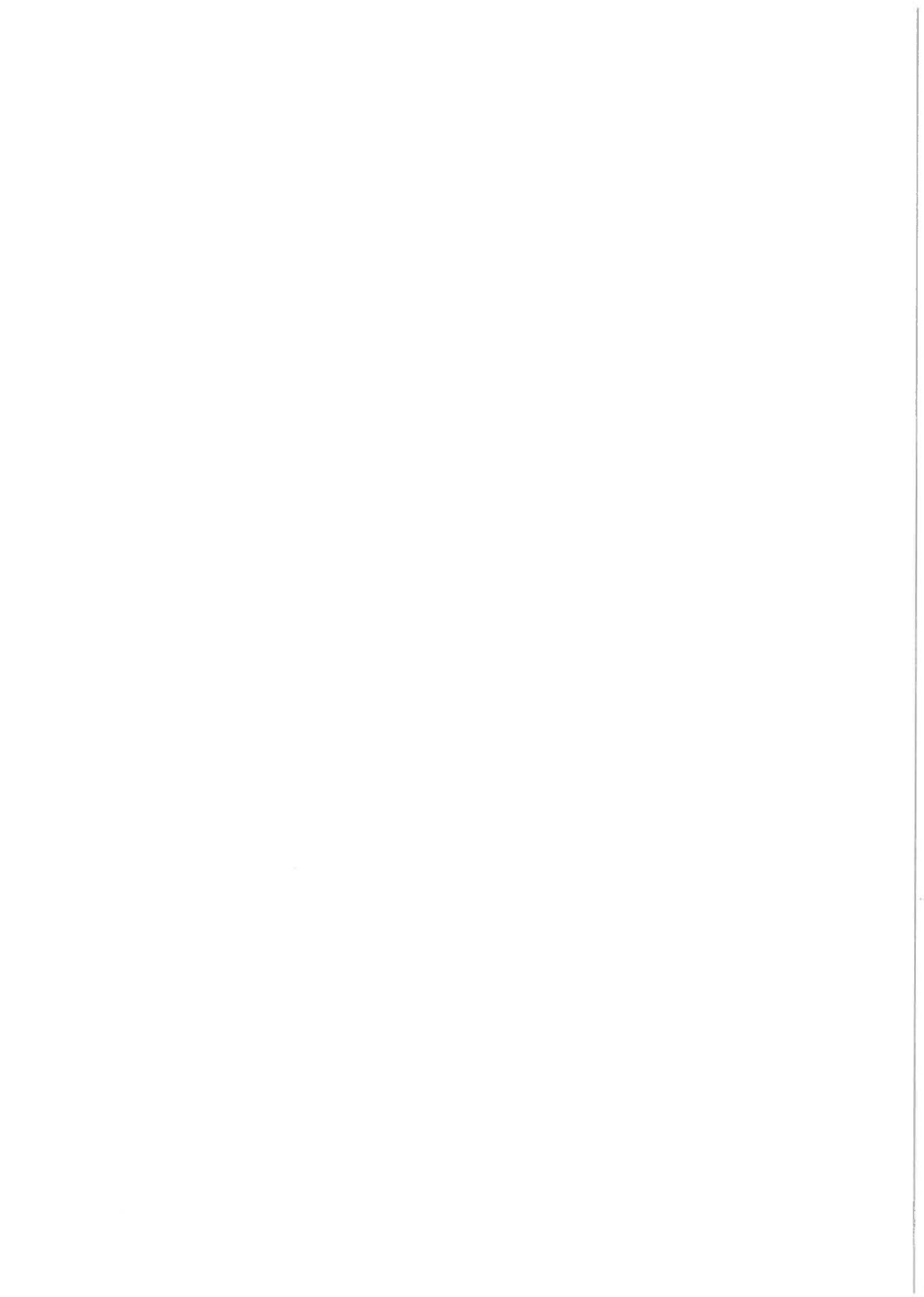
Donde la cassazione con rinvio delle sentenze sui punti indicati, con assorbimento del quarto motivo di entrambi i ricorsi ed il rigetto delle altre censure.

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

La Corte accoglie i primi tre motivi del primo ricorso, il quinto ed il sesto del secondo, dichiara assorbiti il quarto motivo del primo ricorso ed il quarto motivo del secondo, rigetta le altre censure, cassa le sentenze in relazione ai motivi accolti e rinvia per nuovo esame e per le spese ad altra sezione della Corte di appello di Genova.

Così deciso in Roma, il 19 febbraio 2013.

Depositato in Cancelleria il 8 aprile 2013



**Cass. civ. Sez. II, Sent., 22-09-2014, n. 19915**

**Fatto Diritto P.Q.M.**

**COMUNIONE E CONDOMINIO**

Innovazioni e modificazioni  
Parti comuni dell'edificio  
in genere

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Presidente -

Dott. MAZZACANE Vincenzo - Consigliere -

Dott. MATERA Lina - Consigliere -

Dott. BIANCHINI Bruno - Consigliere -

Dott. PICARONI Elisa - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 20034/2013 proposto da:

C.C. (OMISSIS), A.V. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, VIA CASSIODORO I/A, presso lo studio dell'avvocato STUDIO ANNECCHINO SCIARRETTA PARROTTA, rappresentati e difesi dall'avvocato SCARSELLI GIULIANO;

- ricorrenti -

contro

CA.PA. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE DELLE MILIZIE 38, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO BOGGIA, rappresentata e difesa dall'avvocato FERLITO FULVIO;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 873/2013 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 06/06/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 03/07/2014 dal Consigliere Dott. ELISA PICARONI;

udito l'Avvocato SCARSELLI GIULIANO difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato FERLITO FULVIO difensore della resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CERONI Francesca, che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso, in subordine per il rigetto del ricorso.

## Svolgimento del processo

1. - E' impugnata la sentenza della Corte d'appello di Firenze, depositata il 6 giugno 2013, che, in riforma della sentenza del Tribunale di Firenze, ha accolto la domanda proposta da Ca.

P. nei confronti di A.V. e C.C., di risoluzione del contratto di compravendita di immobile per inadempimento dei convenuti; ha condannato i predetti, in solido, al pagamento dell'importo di Euro - 79.156,08, comprensivi di interessi e rivalutazione, a titolo di restituzione del prezzo e risarcimento danni, dedotte le somme già ricevute in esecuzione della sentenza di primo grado; ha condannato l'attrice alla restituzione dell'immobile.

1.1. - Nel 2001 la sig.ra Ca. aveva agito per la risoluzione del contratto con il quale ella aveva acquistato l'unità immobiliare adibita a civile abitazione sita nel Comune di (OMISSIS), alla via (OMISSIS), che si era rivelata parzialmente altrui. Infatti in data il 3 febbraio 1995, pochi giorni prima del rogito di acquisto, i venditori avevano ricevuto l'atto di citazione di causa petitoria introdotta dal condomino G.G., che in precedenza aveva esperito azione possessoria contro i medesimi A. e C.. La controversia, nella quale l'attrice era stata chiamata in giudizio, si era poi estinta.

L'attrice aveva altresì dedotto di aver acquistato un bene diverso da quello pattuito (aliud pro alio), e conclusivamente aveva chiesto che fosse pronunciata la risoluzione del contratto per fatto e colpa dei venditori, con conseguente condanna in solido dei predetti al pagamento di L. 168.993.520, oltre a L. 65.000.000 per l'arredamento e il mancato utilizzo del bene. In subordine, l'attrice aveva chiesto il risarcimento dei danni, comprensivi di rivalutazione ed interessi, con rifusione delle spese di lite e di CTU. 1.2. - I convenuti avevano eccepito la decadenza e prescrizione dell'azione, chiedendo in ogni caso il rigetto nel merito delle domande.

1.3. - Il Tribunale aveva accolto la domanda subordinata di quanti minoris e di risarcimento del danno, condannando i convenuti in solido a pagare all'attrice Euro 34.000,00, oltre rivalutazione dal mese di ottobre 2004 alla sentenza e interessi legali fino al soddisfo, oltre alle spese di lite e di CTU. La sig.ra Ca. proponeva appello, i sigg.ri A. e C. resistevano e proponevano appello incidentale.

2. - La Corte d'appello, dopo aver disposto CTU per valutare l'abitabilità dell'immobile, accoglieva sia l'appello principale sia l'appello incidentale, limitatamente alla domanda di restituzione dell'immobile.

2.1. - Secondo la Corte distrettuale la domanda di risoluzione del contratto era ammissibile, in quanto il giudizio precedente, intentato dal condomino G., nel quale la sig.ra Ca.

era stata chiamata in causa e non aveva proposto la predetta domanda, si era estinto, sicchè non si era formata alcuna preclusione.

Era documentato e pacifico che i venditori, pur consapevoli dell'azione petitoria parziale promossa sull'immobile in oggetto dal condomino G., non avevano informato l'acquirente.

Era inoltre pacifico, e comunque risultava dalla CTU, che i venditori avevano proceduto a ristrutturare l'immobile, trasformandolo da deposito in appartamento, anche mediante l'abbassamento di una porzione della pavimentazione originaria di circa 60 cm., in modo da ricavare un'altezza sufficiente per realizzare un ampio disimpegno e il locale adibito a bagno, così aumentando la volumetria a discapito del proprietario del sottosuolo, e cioè del condominio, secondo la disciplina generale di cui all'art. 1117 c.c. e ss..

Ricorrevano pertanto gli estremi della vendita di cosa parzialmente altrui e ciò concretava inadempimento da ritenersi grave, sia per l'obiettivo pregiudizio da esso derivante, sia per il comportamento dei venditori, che avevano taciuto la circostanza dello scavo e l'introduzione del giudizio petitorio. Sotto il primo profilo, la Corte d'appello evidenziava che l'acquirente avrebbe dovuto affrontare lavori edilizi per riportare la situazione alla legittimità, vedendo così diminuire la volumetria di una porzione rilevante dell'appartamento, e, soprattutto, la riduzione dell'altezza dei locali interessati dallo scavo al di sotto della soglia di legge necessaria ai fini dell'abitabilità.

Sussistevano dunque tutti i presupposti per l'applicazione del rimedio risolutorio ai sensi dell'art. 1480 c.c., compresa l'inconscienza dell'acquirente, al momento della stipula, delle circostanze indicate, potendosi affermare che l'acquirente non avrebbe stipulato se avesse saputo della parziale altruità del bene.

Quanto all'appello incidentale, la Corte distrettuale riconosceva il diritto dei venditori alla restituzione dell'immobile, quale conseguenza della pronunciata risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1458 c.c..

3. - Per la cassazione della sentenza d'appello hanno proposto ricorso C.C. e A.V., sulla base di tre motivi.

Resiste con controricorso Ca.Pa., che ha depositato memoria in prossimità dell'udienza.

### **Motivi della decisione**

1. - Il ricorso è fondato e va accolto.

1.1. - Con il primo motivo è dedotta violazione degli artt. 1117, 840 e 1102 c.c., in riferimento all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Si contesta l'affermazione della Corte d'appello, secondo cui lo scavo di 60 cm. del pavimento dell'appartamento sito al piano terra di edificio in condominio integra un'attività lesiva della proprietà condominiale.

1.2. - I ricorrenti danno atto del richiamo effettuato dalla Corte d'appello alla sentenza n. 8119 del 2004 di questa Corte, che ha statuito nel senso sopra indicato a proposito di uno scavo di 40 cm., rilevando che l'abbassamento del piano di calpestio da parte del condomino proprietario dell'unità immobiliare posta a piano terra, non costituisce ipotesi di uso della cosa comune, consentita dall'art. 1102 c.c., comma 1, ma configura un'appropriazione del sottosuolo che impedisce agli altri condomini di farne parimenti uso, secondo il loro diritto, in violazione dello stesso art. 1102 c.c..

Nondimeno, secondo i ricorrenti, l'orientamento della giurisprudenza di legittimità che è alla base di tale affermazione deve essere rivalutato nella parte in cui sancisce un vero e proprio automatismo, svincolato dalla verifica in concreto dei presupposti indicati dall'art. 1102 c.c..

1.3. - Il motivo è sintetizzato, pur in assenza di specifica previsione applicabile ratione temporis, nei seguenti termini: "se, in materia di opere eseguite nel suo piano o porzione di piano, al singolo condomino è vietato attrarre la cosa comune o una parte di essa nell'orbita della propria disponibilità esclusiva solo quando in tal modo il condomino pregiudichi in concreto agli altri condomini la misura di godimento del bene in comunione, o alteri la destinazione della cosa stessa, o crei in concreto danni alla cosa comune pregiudicandone o alterandone il valore economico".

1.4. - La doglianza è fondata.

1.4.1. - L'applicazione automatica del divieto sancito dall'art. 1102 c.c., comma 1, alle attività poste in essere dal singolo condomino è già stata censurata da questa Corte, con la sentenza n. 14107 del 2012. Il caso esaminato riguardava la trasformazione del tetto in terrazza di proprio uso esclusivo da parte del condomino proprietario del piano sottostante al medesimo tetto comune dell'edificio. Si è affermata la liceità della trasformazione, a condizione che risulti salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione propria del tetto, di copertura e protezione delle sottostanti strutture, di modo che rimanga complessivamente mantenuta la destinazione principale del bene.

1.4.2. - Nella citata decisione, questa Corte ha affermato la necessità della verifica, in concreto, delle conseguenze dell'uso della cosa comune da parte del condomino, a partire da una lettura che riconduce il significato della proprietà comune delle parti dell'edificio, indicate nel catalogo dell'art. 1117 c.c., al profilo "funzionale", del quale deve essere garantito il mantenimento, e valorizza il principio solidaristico, che impone una rilettura dell'art. 1102 c.c., ispirata a favorire lo sviluppo delle esigenze abitative. In questa prospettiva, il limite posto dalla citata norma all'ammissibilità dell'intervento modificativo del singolo condomino sulle parti comuni implica la verifica della effettiva alterazione della destinazione della cosa comune e del reale impedimento agli altri condomini di fare identico uso della medesima cosa.

1.4.3. - La sentenza n. 14107 del 2012 si sofferma dapprima sulla nozione di pari uso della cosa comune, e in proposito richiama il precedente costituito dalla sentenza n. 8808 del 2003 di questa Corte, secondo cui la predetta nozione "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, a condizione che questa sia

compatibile con i diritti degli altri, essendo i rapporti condominiali informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione" (massima ufficiale C.E.D.).

Si afferma in tal modo l'esigenza del bilanciamento tra diritto del singolo condomino all'uso della cosa comune, nella sua massima espansione, e diritto degli altri condomini ad accrescere il pari uso, là dove è chiaro che "lo sfruttamento esclusivo del bene da parte del singolo che ne impedisca la simultanea fruizione degli altri ... non è riconducibile alla facoltà di ciascun condomino di trarre dal bene comune la più intensa utilizzazione, ma ne integra un uso illegittimo in quanto il principio di solidarietà cui devono essere informati i rapporti condominiali richiede un costante equilibrio tra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione" (così Cass., sez. 2<sup>a</sup>, sentenza n. 17208 del 2008, in un caso di appropriazione da parte di un condomino di un'area esterna all'edificio, resa in tal modo inutilizzabile dagli altri).

Il bilanciamento tra esigenze potenzialmente confliggenti va dunque operato in concreto, verificando - in coerenza con la tipologia del bene comune e con le reali possibilità dei condomini di fruire del predetto bene - se la modifica apportata dal singolo condomino pregiudichi il diritto di uso degli altri, ovvero alteri la destinazione del bene comune, occorrendo che la limitazione del diritto del singolo trovi giustificazione nella riduzione delle reali possibilità d'uso in capo agli altri condomini.

1.4.4. - Al contempo, la valutazione della destinazione della cosa, di cui è vietata l'alterazione, deve essere condotta in una prospettiva dinamica del bene considerato. Oggetto della tutela apprestata dall'art. 1102 c.c., è la preservazione della destinazione complessiva del bene comune, non la mera immutabilità materiale dello stesso, e il relativo giudizio, che va formulato caso per caso, tenuto conto delle situazioni peculiari, si risolve in un giudizio di fatto sindacabile in sede di legittimità solo per limiti motivazionali.

2 - Da tali premesse generali discende che la modifica realizzata dai ricorrenti, consistita nell'abbassamento del pavimento e del piano di calpestio per 60 cm., non è automaticamente sussumibile nella fattispecie dell'uso illegittimo della cosa comune, da identificarsi quest'ultima, secondo la giurisprudenza di legittimità consolidata, nella porzione di terreno su cui viene ad insistere l'intero fabbricato, vale a dire nell'area di terreno sita in profondità, sottostante la superficie alla base del fabbricato, sulla quale posano le fondamenta dell'immobile (ex plurimis, Cass. , sez. 2A, sentenza n. 8346 del 1998).

Per giungere a tale affermazione, occorre l'accertamento dell'avvenuta alterazione della destinazione della cosa - vale a dire della funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio (ex plurimis, Cass., sez. 2<sup>a</sup>, sentenza n. 22835 del 2006) -, ovvero l'accertamento della idoneità dell'intervento realizzato dai ricorrenti a pregiudicare l'interesse degli altri condomini al pari uso della cosa comune.

3. - L'accoglimento del primo motivo comporta l'assorbimento dei rimanenti, con i quali sono censurate le affermazioni della Corte d'appello in ordine alla parziale altruità dell'immobile oggetto di compravendita tra le parti, e alla mancata comunicazione all'acquirente dell'avvenuta realizzazione dello scavo. I motivi così posti risultano, infatti, dipendenti da quello investito da cassazione, e saranno riesaminati dal giudice del rinvio, individuato come in dispositivo, il quale provvederà a regolare anche le spese del presente giudizio.

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

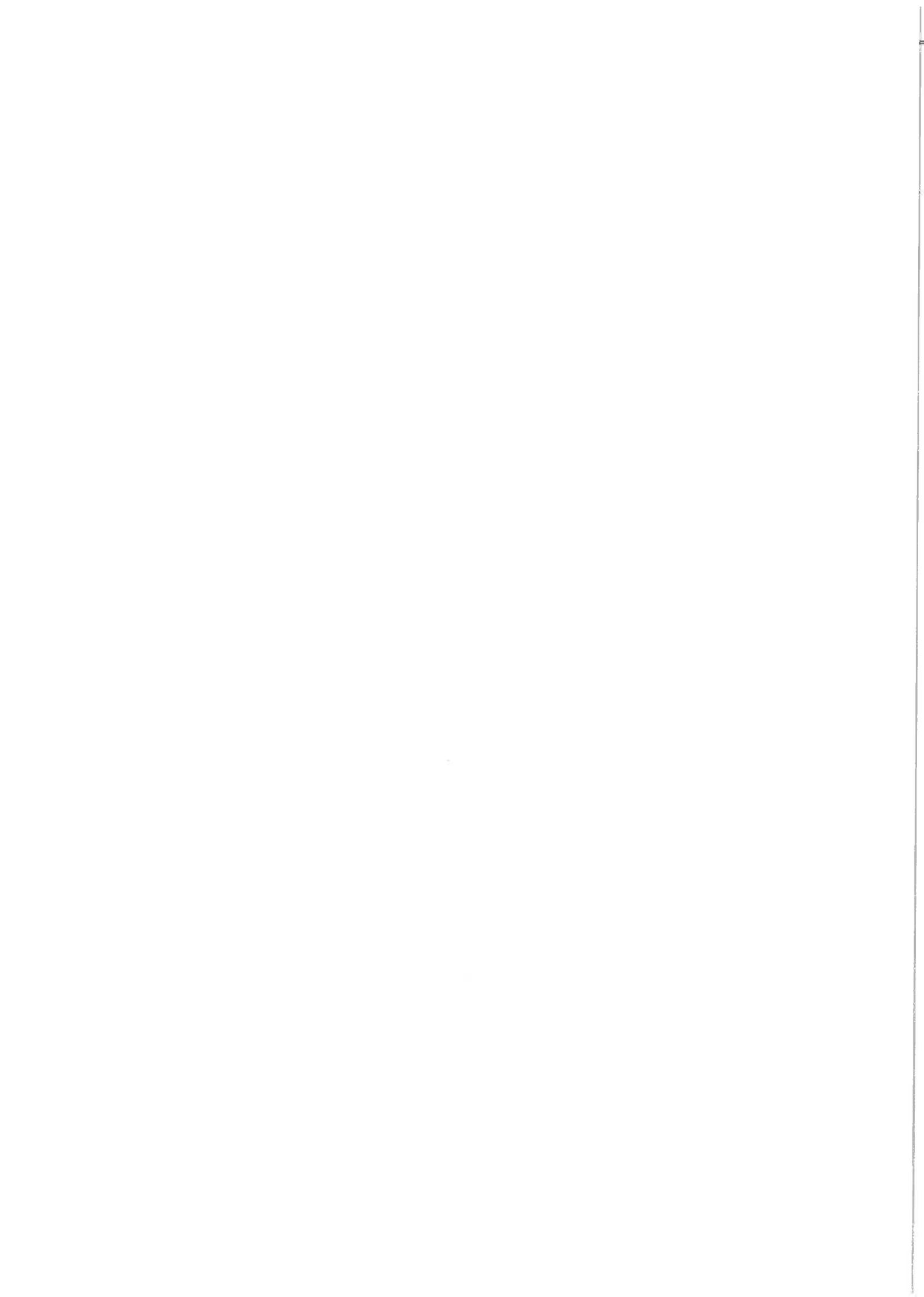
La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbe gli altri, cassa e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte d'appello di Firenze.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, da atto della non sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale/incidentale, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 3 luglio 2014.

Depositato in Cancelleria il 22 settembre 2014

---



Sentenza n. 2444/09

Pronunziata il 11/12/2008

Depositata il 15/05/2008

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI BOLOGNA**  
**- SEZIONE TERZA CIVILE -**

nella persona del Giudice Unico Dott. Giovanni SALINA  
ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 17454/2003 R.G.

promossa da:

**XX,**

elettivamente domiciliato in VIALE ORIANI, 33 - SCALA "A" - BOLOGNA, presso e nello studio dell'avv. FERRANDINO MICHELE che lo rappresenta e difende;

**ATTORE**

Contro

**YY,**

elettivamente domiciliato in VIA MILAZZO, 5 - BOLOGNA, presso e nello studio dell'avv. RECCHIA FABIO che lo rappresenta e difende;

**CONVENUTO**

in punto a:

"Condominio – Comunione – Tetto comune – Uso – Alterazione della destinazione d'uso – Ripristino".

**CONCLUSIONI**

Il procuratore dell'attore chiede e conclude: *come da atto di citazione.*

Il procuratore del convenuto chiede e conclude:

*"Voglia l'Ill.mo Tribunale di Bologna adito contrariis reiectis, respingere ogni domanda attorea in quanto infondata in fatto ed in diritto.*

*Vinte le spese."*

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, XX, quale proprietario di un appartamento sito in Bologna, Via Panigale n. (*omissis*), secondo piano, conveniva in giudizio, innanzi all'intestato Tribunale, YY, quale proprietario di due unità immobiliari ubicate nel medesimo edificio, al piano interrato ed al primo piano, nonché del sottotetto, per sentirlo condannare alla rimessione in pristino del tetto comune mediante la ricostruzione della falda manomessa.

In particolare, l'attore esponeva che, nel corso dei lavori di ristrutturazione degli immobili di sua proprietà, il convenuto aveva ricavato una terrazza (c.d. asola) comunicante con il retrostante sottotetto anch'esso di sua proprietà, immutando, in tal modo, la destinazione d'uso della falda di tetto comune sovrastante la proprietà dello stesso attore.

Deduceva, quindi, l'attore l'illegittimità dell'immutazione dello stato dei luoghi come sopra descritta, lamentando, peraltro, la presenza di frequenti fenomeni di infiltrazione idrica all'interno del proprio sottostante appartamento.

Costitutosi in giudizio, il convenuto contestava la fondatezza della domanda *ex adverso* formulata, chiedendone l'integrale reiezione.

In particolare, il convenuto assumeva che, nel corso dei lavori di ristrutturazione delle unità immobiliari di sua proprietà erano stati eseguiti alcuni interventi meramente modificativi di una preesistente apertura che già rendeva il tetto comune direttamente accessibile dal sottotetto di sua proprietà esclusiva, finalizzati, *ex artt.* 1102 e 1127 cod. civ., al maggior godimento della cosa comune e senza, per ciò, alcuna alterazione della precedente destinazione d'uso di questa o pregiudizio per gli altri compartecipi.

Precisava, infine, il convenuto che, *ante causam*, erano stati anche eseguiti gli interventi volti ad eliminare la causa delle infiltrazioni idriche lamentate dall'attore.

Nel corso del giudizio, espletati gli incumbenti di cui agli artt. 180 e 183 c.p.c., il G.I. disponeva c.t.u.

Infine, all'udienza del 16/9/2008, il G.I., in funzione di Giudice Unico, sulle conclusioni precisate dai procuratori delle parti, tratteneva la causa in decisione a norma dell'art. 190 c.p.c.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene questo Giudice che, alla luce delle acquisite risultanze processuali, la domanda formulata dall'attore, non sia meritevole accoglimento.

Giova anzitutto osservare che, con l'atto introduttivo del presente giudizio, l'odierno attore ha chiesto la condanna del convenuto alla rimessione in pristino del tetto comune, allegando, a fondamento della domanda, l'illegittimità dell'intervento edilizio fatto eseguire da controparte in quanto asseritamente modificativo della originaria destinazione d'uso del predetto bene comune.

Solo incidentalmente, e per dare maggior peso alle proprie doglianze, l'attore ha anche affermato che dalla denunciata alterazione del tetto comune erano derivati alcuni inconvenienti in danno del proprio sottostante appartamento, e che, in particolare, si erano manifestati all'interno di questo alcuni fenomeni di infiltrazione idrica.

Tale ultima allegazione, come detto, appare svolta solo in via incidentale, *ad abundantiam*, quale fatto secondario ma non costitutivo del diritto fatto valere in giudizio, atteso che l'attore si è limitato a chiedere la rimessione in pristino del tetto abusivamente alterato, quale provvedimento giudiziale consequenziale al positivo accertamento di una violazione delle norme dettate in materia di uso della cosa comune (artt. 1102 e segg. c.c.), ma non anche il risarcimento dei danni arrecati alla propria abitazione e/o l'eliminazione, a cura e spese del convenuto, del vizio di costruzione della terrazza "*in falda*".

Fatte queste premesse, e precisato, quindi, l'ambito oggettivo della materia del contendere, occorre a questo punto verificare se, ed in che misura, l'intervento edilizio posto in essere dal convenuto abbia determinato la denunciata alterazione della cosa comune.

Orbene, a fronte delle allegazioni come sopra svolte dall'attore, il convenuto ha replicato, assumendo che le opere edilizie che, a sue spese, hanno interessato il tetto comune, lasciando immutate la struttura e l'originaria destinazione d'uso della *res* in questione, costituiscono delle mere modificazioni finalizzate al migliore godimento della cosa.

Sul punto, deve rilevarsi che il tradizionale orientamento della Suprema Corte in materia, ha subito una recente evoluzione con particolare riferimento all'interpretazione da dare ai due limiti, quantitativo (pari uso) e qualitativo (alterazione della destinazione d'uso), alla cui osservanza l'art. 1102 c.c. subordina la legittimità dell'uso particolare o più intenso della cosa comune da parte del singolo condomino.

Per quel che concerne il limite c.d. quantitativo, la nozione di pari uso della cosa comune va intesa non nel senso di uso identico, perché, argomentando a contrario *ex art. 1102 cod. civ.*, l'identità nello spazio o nel tempo potrebbe importare un ingiustificato divieto per ogni condomino di fare un uso particolare o un uso a proprio esclusivo vantaggio.

Conseguentemente, per stabilire se l'uso più intenso da parte di un condomino venga ad alterare il rapporto di equilibrio tra i partecipanti – e perciò sia da ritenersi non

consentito a norma dell'art. 1102 c.c. – non deve aversi riguardo all'uso fatto in concreto dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno (v. Cass. Civ. 19/1/2005).

Quanto al limite c.d. qualitativo della destinazione della cosa comune, da porsi in ogni caso in stretta relazione con il suddetto limite quantitativo, esso va inteso nel senso di funzione impressa alla cosa comune, *ab origine* oppure successivamente, con la pratica, quindi, nell'uso naturale/normale oppure concreto del bene.

Nel caso di specie, dalle allegazioni svolte dalle parti e, soprattutto, dalla relazione di c.t.u. in atti, è emerso che, prima dell'intervento edilizio realizzato dal convenuto nei primi mesi dell'anno 2001, il tetto dove è stata realizzata la terrazza per cui è causa era già dotato di una preesistente apertura di cm. 150x97. A seguito dei lavori *de quibus*, le dimensioni della suddetta apertura sono state parzialmente modificate ed ampliate (oggi, 273x95), mediante rimozione di tavelloni e tegole.

Ai fini di causa, ciò che maggiormente rileva è che, sotto il profilo del limite c.d. quantitativo, la porzione di tetto comune oggetto delle suddette modificazioni era, e tutt'oggi è, suscettibile, in concreto, di uso pressoché esclusivo da parte del convenuto, il quale, attualmente, come in passato, ha facoltà di utilizzarla attraverso la predetta apertura, la cui modificazione ha comportato soltanto una maggiore intensità e comodità di esercizio della relativa facoltà, senza, perciò, arrecare alcun effettivo pregiudizio alla pregressa pari facoltà degli altri compartecipi.

Oltretutto, dalla richiamata relazione di c.t.u. in atti risulta che ai lati della porzione di tetto in questione sono presenti murature di confine con il sottotetto (di proprietà esclusiva del convenuto), dal quale si accede tramite porta finestra.

Tali manufatti, rispetto ai quali l'attore non ha mosso alcun rilievo in atto di citazione, attestano ulteriormente che la terrazza per cui è causa, ancorché interessata dai suddetti interventi edilizi modificativi, era, e tuttora resta, soggetta ad un invariato uso da parte del YY, senza alcuna limitazione o compressione del pari diritto del XX, il quale, peraltro, non ha neppure allegato di aver, in passato, fatto uso alcuno della predetta porzione di tetto comune.

Per quel che concerne il limite c.d. qualitativo, dalla richiamata relazione di c.t.u. in atti si evince che la terrazza in falda è stata realizzata creando un'asola nel coperto, come detto, di dimensioni maggiori rispetto all'apertura preesistente, senza però alterare la struttura portante principale del tetto.

Infatti, come in precedenza esposto, i lavori oggetto di contestazione da parte dell'attore sono consistiti esclusivamente nella rimozione di una parte delle preesistenti tegole e tavelloni, tre che nella successiva posa di pavimentazione con sottostante guaina di impermeabilizzazione.

Tali modificazioni, tuttavia, hanno lasciato inalterata non soltanto la struttura portante principale del tetto comune, ma anche la sua originaria e concreta funzione di copertura.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, si può allora fondatamente affermare che l'uso fatto dal convenuto del bene comune a servizio ed utilità esclusivi della cosa "*propria*" non sia illegittimo, essendo pienamente rispettati i limiti, quantitativo e qualitativo, di cui al citato art. 1102 cod. civ. nei termini in precedenza illustrati.

Quanto alle infiltrazioni idriche nel sottostante appartamento di proprietà dell'attore, di esse si è già trattato rilevando la loro sostanziale estraneità alla materia del contendere.

Ad ogni modo, ove si volesse prescindere dalle considerazioni in precedenza svolte sul punto, è comunque sufficiente rilevare come il CTU, all'esito di specifici accertamenti ed attendibili verifiche tecniche, ha riscontrato che, a seguito degli interventi di ripristino della guaina di impermeabilizzazione effettuati nella primavera del 2002, i manufatti realizzati dal convenuto sono conformi alle regole d'arte del settore, e, inoltre, che i fenomeni di infiltrazione idrica in passato verificatisi all'interno dell'abitazione dell'attore non sono più presenti ed attuali. Pertanto, alla luce delle superiori argomentazioni, la domanda formulata dall'attore deve essere senz'altro rigettata.

Infine, le spese di lite seguono la soccombenza, e, quindi, come da dispositivo, vanno liquidate a carico dell'attore.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa promossa con atto di citazione del 25/11/2003 da **XX** nei confronti di **YY**, così decide :

**RIGETTA**

la domanda proposta dall'attore.

**CONDANNA**

l'attore al rimborso in favore del convenuto delle spese di lite liquidate in complessivi € 3.410,00, di cui € 110,00 per spese, € 1.400,00 per competenze e € 1.900,00 per onorari di avvocato, oltre spese generali, IVA e CPA come per legge.

Bologna, 11/12/2008

Il Giudice

Dott. Giovanni Salina

Depositata in Cancelleria il 15 MAG 2008

---

Cass. civ. Sez. II, Sent., 31-07-2013, n. 18350

Fatto Diritto P.Q.M.

**COMUNIONE E CONDOMINIO**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GOLDONI Umberto - Presidente -

Dott. NUZZO Laurenza - Consigliere -

Dott. MATERA Lina - Consigliere -

Dott. D'ASCOLA Pasquale - rel. Consigliere -

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 8521/2007 proposto da:

MARGUTTA SRL (OMISSIS), in persona dell'Amministratore unico legale rappresentante pro tempore Sig.ra C.C., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA ALBERICO II 33, presso lo studio dell'avvocato LUDINI Elio, che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS) - (OMISSIS) in persona dell'Amministratore legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA SALLUSTIO 9, presso lo studio dell'avvocato SPALLINA Bartolo, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

e contro

B.M., BA.MA., H.D., S. E., FINCAR SRL, F.V., C.G.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 508/2006 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 31/01/2006;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 26/03/2013 dal Consigliere Dott. PASQUALE D'ASCOLA;

udito l'Avvocato LUDINI Elio, difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato SPALLINA Lorenzo, con delega depositata in udienza dell'Avvocato SPALLINA Bartolo, difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Rosario Giovanni, che ha concluso per inammissibilità o manifesta infondatezza e condanna aggravata alle spese art. 385 c.p.c., comma 4.

### **Svolgimento del processo**

1) La lite concerne la sostituzione di una canna fumaria in eternit, del diametro di cm 12, con altra, in lamiera zincata, del diametro di cm 30, lungo la facciata sul lato del cortile interno del condominio di (OMISSIS).

Su domanda del Condominio e di alcuni condomini, il tribunale di Roma, respinte altre domande, ordinava alla srl Margutta, conduttrice dei locali siti al piano terra, la quale aveva effettuato la sostituzione della canna fumaria per adeguarla alle esigenze dell'esercizio di ristorazione da essa gestito, di rimuovere il manufatto.

Rigettava la domanda nei confronti della società proprietaria dei locali.

Il tribunale rilevava che era stato alterato il decoro architettonico del fabbricato.

La Corte di appello di Roma - con sentenza 31 gennaio 2006 - ha confermato la sentenza di primo grado, eccezion fatta per la parte del provvedimento con cui gli attori erano stati autorizzati ad eseguire direttamente la rimozione, con rivalsa dei costi.

La Margutta srl ha proposto ricorso per cassazione, notificato l'8 marzo 2007.

Il Condominio ha resistito con controricorso.

Gli altri intimati non hanno svolto attività difensiva.

Sono state depositate memorie.

### **Motivi della decisione**

2) Va premesso che il ricorso, che pur formula utilmente i quesiti di diritto, non è soggetto al regime di cui all'art. 366 bis c.p.c., poichè si riferisce a sentenza pubblicata prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. n. 40 del 2006.

3) I primi tre motivi possono essere trattati congiuntamente, poichè relativi a censure connesse e convergenti.

Con il primo motivo parte ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c. e art. 116 c.p.c..

Mira a sostenere che l'installazione della nuova canna fumaria poteva essere considerata una "mera sostituzione" di quella già esistente, sollecitata dallo stesso Condominio e dalla ASL Roma A; che essa costituiva esplicazione del diritto al miglior godimento della cosa comune di cui all'art. 1102 c.c..

Con il secondo motivo la ricorrente lamenta violazione e falsa applicazione dell'art. 1120 c.c..

Sostiene che erroneamente la Corte di appello ha ritenuto applicabile l'art. 1120 c.c., in ordine al divieto di alterazione del decoro architettonico, sebbene nella specie non si versasse in ipotesi di vera e propria "innovazione", ma di uso della cosa comune non soggetto ad alcuna autorizzazione.

Nega inoltre la configurabilità di qualsiasi menomazione del decoro dello stabile, trattandosi di opera collocata all'interno dell'area cortilizia, su facciata caratterizzata da presenza di altre canne fumarie, senza pregiudizio architettonicamente apprezzabile.

Con il terzo motivo, che espone violazione e falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c. e omessa motivazione, il ricorso si duole della valutazione della "reale efficacia probatoria delle fotografie" e dell'iter valutativo seguito dai giudici di merito.

3.1) Le doglianze non sono fondate, sebbene la motivazione della sentenza debba essere parzialmente corretta ai sensi dell'art. 384 c.p.c., u.c..

La Corte di appello ha ritenuto che l'appoggio di nuova canna fumaria sul muro condominiale costituisca di regola modificazione consentita al singolo condomino dall'art. 1102 c.c., a condizione che non siano alterati stabilità, sicurezza e decoro architettonico del fabbricato condominiale.

Ha poi spiegato, analizzandone le caratteristiche, che il nuovo manufatto è lesivo del decoro architettonico, perchè diverso per:

ampiezza; colore (tubazione industriale in lamiera zincata del diametro di 30 cm in luogo dei 12 della canna preesistente, avente lo stesso colore della parete); percorso irregolare (per alcuni metri in diagonale sulla facciata, con sviluppo fino); creazione di un "effetto Beabourg"; rilevanza negativa in un edificio posto nel "cuore di Roma e nelle immediatezze di Piazza di Spagna". Ha errato nell'affermare, in sintonia con il primo giudice (pag. 12-13), che l'opera costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c..

Detta norma si riferisce infatti non alle opere intraprese dal singolo per realizzare un miglior uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c. ("Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa"), ma a quelle volute dall'assemblea condominiale con la maggioranza prescritta.

3.2) Nondimeno, l'art. 1120, comma 2 - il quale vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico è applicabile all'ipotesi di opera, come quella in esame, effettuata con le finalità di cui all'art. 1102 c.c..

Questa affermazione per quanto concerne la lesione del decoro architettonico è comune nella giurisprudenza della Corte (Cass. 14607/12; 12343/03).

Essa trova fondamento, ad avviso del Collegio, sia nelle ragioni enucleate da Cass. 3084/94, sia nel collegamento che deve farsi tra gli artt. 1102, 1120 e 1122 c.c..

Quest'ultima disposizione, che vieta a ciascun condomino, nel piano o porzione di piano di sua proprietà, di eseguire opere che rechino danno alle parti comuni dell'edificio, pone il limite agli interventi che il singolo condominio può effettuare sulle cose di proprietà esclusiva, come è la canna fumaria di pertinenza della propria unità immobiliare (nella specie il piano terra adibito a ristorante).

In particolare la sostituzione di canna fumaria, che rientra concettualmente nella nozione di intervento sulla porzione di piano di proprietà personale, perchè inerisce a bene esclusivo come quelli menzionati nell'art. 1122, non può recare di per sè danno alla cosa comune - la facciata dell'edificio - già utilizzata per l'appoggio.

Per comprendere in cosa consista il danno (ex art. 1122) che preclude la possibilità di eseguire l'opera sulla porzione esclusiva è doveroso far ricorso all'art. 1120 c.c., comma 4, norma che ha individuato gli interessi condominiali che non possono essere lesi neppure con le innovazioni deliberate a maggioranza dall'assemblea condominiale.

E' questo il percorso logico che giustifica l'applicabilità dell'art. 1120, alle attività del singolo su cosa propria comunque finalizzate all'uso più intenso della cosa comune.

Ne è stato consapevole anche il legislatore della riforma (legge 11 dicembre 2012 n. 220, destinata ad entrare in vigore il 17 giugno 2013), che ha completato l'art. 1122, recependo nel testo novellato l'insegnamento giurisprudenziale che aveva già interpretato la norma nel senso prima esposto.

4) Non sussiste violazione di legge neanche con riferimento alla nozione di decoro architettonico applicata dalla Corte di appello, posto che la lesione rilevante ai fini qui trattati si verifica non solo quando si mutano le originali linee architettoniche, ma anche quando la nuova opera si rifletta negativamente sull'insieme dell'armonico aspetto dello stabile, come è stato stabilito in analoghi casi da Cass. 6341/00 e da Cass. 10350/11, resa significativamente in ipotesi di installazione di una canna fumaria che percorreva tutta la facciata dell'edificio condominiale.

5) E' da rigettare anche la doglianza relativa al vizio di motivazione.

E' possibile affermare che la valutazione resa dalla Corte di appello è opinabile e che altri giudici di merito avrebbero potuto orientarsi diversamente, anche in ordine ai rimedi possibili per ovviare all'impatto visivo dell'opera e contemperare gli opposti interessi delle parti, ma la motivazione resa è completa, congrua e logicamente ineccepibile.

Essa ha evidenziato profili, prima ricordati, di rilevanza indubbia per il decoro architettonico e li ha argomentati con piena coerenza espositiva.

Al giudice di legittimità è precluso un libero riesame della valutazione di merito, potendo soltanto giudicare eventuali vizi logici o insufficienze della motivazione che nella specie non sono ravvisabili. Nè è ammissibile il ricorso per cassazione che consista nella contrapposizione della valutazione di parte a quella dei giudici di appello, poichè si risolve nella richiesta di una rivisitazione della decisione di merito.

6) Il quarto motivo, che denuncia omessa motivazione in ordine all'eccezione "usucapione del diritto di appoggiare la canna fumaria sul muro perimetrale condominiale", non merita accoglimento.

Sia pure implicitamente, la Corte di appello ha dato chiara e inequivocabile risposta a questo tema.

Non ha posto in discussione il diritto del singolo condomino di appoggiare una canna fumaria delle dimensioni e caratteristiche di quella preesistente, su cui, in teoria, si potrebbe essere formato il diritto fatto valere con questa censura, ma ha negato la legittimità di un'opera innovativa, non "coperta" dalla presenza del precedente manufatto.

E' stata infatti contestata dal Condominio la sostituzione di un tipo di canna fumaria con altra avente caratteristiche estetiche, per materiali usati e posizione del manufatto sulla facciata, ben diverse da quelle legittimate dalla vecchia canna fumaria. E' su questa novità, certamente non oggetto di usucapione, che è stato reso il giudizio.

7) Il quinto motivo, che denuncia vizi di motivazione in ordine alla domanda riconvenzionale spiegata dalla Margutta srl per il risarcimento dei danni asseritamente arrecati dal Condominio mediante atti emulativi, denunce, esposti ed altre iniziative che avrebbero ritardato di sei mesi l'apertura del ristorante, è manifestamente infondato.

La Corte di appello ha infatti chiaramente spiegato che i danni lamentati, connessi al mancato funzionamento del ristorante, non erano configurabili per duplice ordine di ragioni: a) la illegittimità della canna fumaria e delle relative doglianze dei condomini, che escludevano quindi la possibilità di proficuo utilizzo dell'immobile quale ristorante; b) la negligenza dell'appellante, non attivatosi in tempo utile per ottenere le licenze, fino ad incorrere nella sanzione della chiusura dell'esercizio.

La prima ratio regge sicuramente alla censura, in forza di quanto ribadito con l'odierna sentenza quanto ai precedenti motivi. La seconda è confermata perchè il ricorso mira palesemente a un inammissibile riesame della documentazione in atti, come invocato nella parte conclusiva del motivo, in grassetto a pag. 23. Qui vi è mera richiesta alla Corte di trovare conferma di quanto asserito "nella documentazione in atti", così omettendo anche quel minimo sforzo di selezione delle risultanze invocate per confutare la sentenza impugnata, che è dovere essenziale di chi si rivolge al giudice di legittimità denunciando i vizi di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5.

88) E' forse per questa ragione che il pubblico ministero ha chiesto la condanna alle spese aggravata ex art. 385 c.p.c.. L'istanza va disattesa, perchè il nucleo del ricorso, pur infondato, evidenziava questioni non esaurientemente trattate dai giudici di merito o comunque talmente opinabili da giustificare invece la compensazione delle spese di lite in questo grado.

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

La Corte rigetta il ricorso.

Rigetta la richiesta del Pubblico Ministero in ordine alle spese.

Compensa le spese di questo grado del giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda civile, il 26 marzo 2013.

Depositato in Cancelleria il 31 luglio 2013



Cass. civ. Sez. II, Sent., 03-06-2015, n. 11445

Fatto Diritto P.Q.M.

**COMUNIONE E CONDOMINIO**

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BUCCIANTE Ettore - Presidente -  
Dott. MIGLIUCCI Emilio - Consigliere -  
Dott. D'ASCOLA Pasquale - rel. Consigliere -  
Dott. PICARONI Elisa - Consigliere -  
Dott. SCALISI Antonino - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 22328/2009 proposto da:

HANSALOP ANSTALT (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE G. MAZZINI 55, presso lo studio dell'avvocato GAETA ALESSANDRO, che lo rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO VIA (OMISSIS) (OMISSIS);

- intimato -

Nonchè da:

CONDOMINIO VIA (OMISSIS) (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA POMPEO MAGNO 2/B, presso lo studio dell'avvocato FABIO LEPRI, che lo rappresenta e difende;

- c/ric. e ricorrente incidentale -

contro

HANSALOP ANSTALT (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE G. MAZZINI 55, presso lo studio dell'avvocato ALESSANDRO GAETA, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente all'incidentale -

avverso la sentenza n. 5235/2008 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 17/12/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/02/2015 dal Consigliere Dott. PASQUALE D'ASCOLA;

udito l'Avvocato GAETA Alessandro, difensore del ricorrente che ha chiesto accoglimento degli scritti depositati;

udito l'Avvocato LEPRI Fabio, difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso e l'accoglimento delle difese depositate e produce cartolina di ricevimento dei documenti prodotti ex art. 372 c.p.c.;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PRATIS Pierfelice, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e incidentale.

### **Svolgimento del processo**

Sono ancora contese, a partire dal 1992, alcune questioni condominiali relative al Condominio di via (OMISSIS).

Davanti al locale tribunale sono state riunite due cause: la prima, iniziata il 16.12.1992 da Hansalop Anstalt, per impugnare la delibera assembleare del 20 ottobre 1992.

La seconda, avviata dal Condominio contro Hansalop, per ottenere la eliminazione di un secondo cancello di accesso carrabile aperto dalla convenuta nel muro condominiale; per negare il collegamento idrico e fognario della c.d. stanza autisti di proprietà Hansalop alla rete fognaria; per avere quest'ultima ampliato il c.d. chalet, appoggiandolo al muro di cinta. Stando alla sentenza impugnata, il tribunale di Roma:

- ha ritenuto legittimo l'ampliamento del vano di accesso da pedonale a carrabile;
- ha ritenuto illegittima la delibera condominiale che limitava alla Hansalop di usufruire dell'area comune, sottoposta a recinzioni e catene con la consegna delle chiavi solo a portiere e amministratore;
- ha affermato il diritto di Hansalop di godere dell'impianto di riscaldamento nel locale autisti e di installarvi un bagno collegato alla rete fognaria;
- ha respinto la domanda del Condominio relativa all'appoggio dello chalet.

La Corte di appello con sentenza 17 dicembre 2008, in accoglimento dell'appello principale spiegato da Hansalop, ha annullato la deliberazione limitatamente alla parte relativa all'uso della piazzola comune e ha condannato il Condominio alla consegna delle chiavi di recinzioni e catene.

Ha annullato la delibera anche nella parte in cui limitava l'uso del viale e della piazzola solo per le situazioni di emergenza.

Ha condannato il Condominio a consentire il riallaccio dell'impianto di riscaldamento nel locale autisti. Ha rigettato la doglianza relativa alle spese.

In accoglimento dell'appello incidentale del Condominio, la Corte di appello ha condannato Hansalop a ripristinare le dimensioni del secondo cancello carrabile, qualificandolo come innovazione che avrebbe dovuto essere approvata con la maggioranza di cui all'art. 1120 c.c..

Ha rigettato le doglianze del Condominio relative al bagno e alla trasformazione interna del locale autisti e all'ampliamento dello chalet.

Hansalop ha proposto ricorso per cassazione, notificato il 14 ottobre 2009, con due motivi.

Il Condominio, oltre a resistere, ha svolto ricorso incidentale spiegando sette censure, alle quali Hansalop ha opposto controricorso.

Nel dicembre 2009 il Condominio ha depositato verbale assembleare che autorizza l'amministratore alle difese in cassazione.

E' pervenuta memoria della ricorrente principale.

### **Motivi della decisione**

2) Infondatamente parte ricorrente Hansalop ha eccepito l'inammissibilità del controricorso del Condominio con riguardo alla delibera dell'amministratore.

La delibera di ratifica adottata il 10 dicembre 2009, con la presenza di 8 condomini su 11 e la maggioranza espressa da 866 millesimi di proprietà, con la conferma della difesa condominiale affidata all'avv. Lepri per resistere al ricorso e proporre ricorso incidentale, rende vane, per quanto necessario, tutte le osservazioni contenute nel controricorso incidentale, comunque inconsistenti con riguardo alla adozione dell'autorizzazione iniziale perchè rilasciata dai "singoli condomini" e non dal Condominio e al mandato allo Studio "Roma Lepri e partners" e non all'avvocato Lepri.

Cass. SU 18331/10 ha chiarito che l'amministratore può validamente intraprendere o costituirsi nel giudizio di cassazione, salva produzione della successiva ratifica del suo operato da parte dell'Assemblea.

Invano quindi Hansalop afferma che si tratterebbe di atto non ricompreso tra quelli ammessi ex art. 372 c.p.c..

3) Il primo motivo del ricorso principale denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1120 e 1139 c.c., contraddittoria motivazione.

La Corte di appello ha condannato Hansalop a ripristinare il cancello pedonale trasformato in carrabile, accogliendo la censura relativa ad un ampliamento effettuato "senza autorizzazione del condominio". Ha ritenuto che trattasi di innovazione per la quale occorre la maggioranza qualificata, perchè si tratterebbe di opera nuova che altera la cosa comune, modificandone la forma, come tale preclusa ancorchè la modificazione sia volta a migliorarne il godimento.

Parte ricorrente con puntuale quesito ha chiesto che sia affermato che ogni condomino può ampliare una preesistente apertura sul muro condominiale, che delimita la proprietà condominiale, onde accedere attraverso essa all'interno della proprietà esclusiva, situata all'interno del complesso condominiale: "tenuto conto che tale ampliamento non altera la destinazione del muro stesso e non impedisce agli altri condomini di farne paramenti uso secondo il loro diritto".

3.1) La doglianza è fondata. Contrariamente a quanto sostenuto in controricorso, la Corte di appello non ha accertato, come avrebbe dovuto fare, se l'ampliamento dell'apertura avesse alterato la destinazione d'uso della cosa comune, che è, si badi, il muro e non il varco; nè ha stabilito se fosse stato alterato il decoro architettonico del fabbricato o sia stata reso impossibile il pari uso del bene agli altri condomini.

Ha infatti equiparato l'opera del singolo sul bene comune ad una innovazione e l'ha ritenuta soggetta a delibera condominiale maggioritaria.

Sono stati così violati gli artt. 1102 e 1120 c.c..

Il disposto dell'art. 1102 c.c., è nel senso che ciascun comproprietario ha diritto di trarre dal bene comune un'utilità più intensa o anche semplicemente diversa da quella ricavata eventualmente in concreto dagli altri comproprietari, purchè non ne venga alterata la destinazione o compromesso il diritto al pari uso.

A tal fine il singolo condomino può apportare alla cosa comune le modificazioni del caso, sempre sul presupposto che l'utilità, che il condomino intenda ricavare dall'uso della parte comune, non sia in contrasto con la specifica destinazione della medesima (Cass. 12310/11) o, a maggior ragione, che essa non perda la sua normale ed originaria destinazione (Cass. 1062/11).

Pertanto si è comunemente ritenuto che l'apertura di finestre ovvero la trasformazione di luci in vedute su un cortile comune rientra nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'art. 1102 c.c., (Cass. 13874/10); si è considerato compatibile con il disposto dell'art. 1102 c.c., il taglio parziale del tetto per ricavarne un terrazzo (Cass. 14102 e 14107/12; 2500/13). Si è affermato, con singolare consonanza al caso odierno, che l'apertura nell'androne condominiale di un nuovo ingresso a favore dell'immobile di un condomino è legittima, ai sensi dell'art. 1102 c.c., in quanto, pur realizzando un'utilizzo più intenso del bene comune da parte di quel condomino, non esclude il diritto degli altri di farne paramenti uso e non altera la destinazione del bene stesso (Cass. 42/2000;

8591/99; 24295/14).

3.2) La Corte di appello ha quindi sbagliato, commettendo un errore di sussunzione (falsa applicazione di legge), nell'affermare che l'opera denunciata costituisce innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c..

Detta norma, va ripetuto, si riferisce non alle opere intraprese dal singolo per realizzare un miglior uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 c.c., ma a quelle volute dall'assemblea condominiale con la maggioranza prescritta.

Nondimeno, l'art. 1120, comma 2 - nella parte in cui vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico - è applicabile all'ipotesi di opera, come quella in esame, effettuata con le finalità di cui all'art. 1102 c.c. (Cass. 3084/94).

Questa affermazione è comune nella giurisprudenza della Corte, per quanto concerne la lesione del decoro architettonico (Cass. 14607/12;

12343/03).

Essa trova fondamento soprattutto nel collegamento che deve farsi tra gli artt. 1102, 1120 e, quando si tratti di opere eseguite sulla porzione di proprietà esclusiva, art. 1122 c.c..

L'art. 1120 c.c., comma 4, è la norma che ha individuato gli interessi condominiali che non possono essere lesi neppure con le innovazioni deliberate a maggioranza dall'assemblea condominiale.

Ne consegue dal punto di vista logico che è giustificata l'applicabilità di questa norma sia alle modifiche che il singolo partecipante apporta alla cosa comune per servirsene più intensamente, sia alle attività del singolo su cosa propria comunque finalizzate all'uso più intenso della cosa comune (cfr Cass. 18350/13).

Ne è stato consapevole anche il legislatore della riforma (legge 11 dicembre 2012 n. 220, entrata in vigore il 17 giugno 2013), che ha completato l'art. 1122, recependo nel testo novellato l'insegnamento giurisprudenziale che aveva già interpretato la norma nel senso prima esposto.

Nel caso di specie la Corte di appello, distratta dall'applicazione dell'art. 1120 c.c., sotto il profilo delle maggioranze assembleari, disposizione ritenuta erroneamente assorbente, non ha neppure tratteggiato con precisione le caratteristiche dell'opera e dei diritti vantati da Hansalop (proprietà esclusive, servitù, etc.).

Restano però rimarchevoli le circostanze riferite in ricorso, relative alla preesistenza di altro cancello oggi occluso da una pianta posta all'ingresso, e ogni elemento afferente alla stabilità, alla sicurezza e al decoro dell'edificio condominiale. E' su questi aspetti, di ricognizione della fattispecie e valutazione delle modifiche, che dovrà essere portato, se necessario, il riesame in sede di rinvio, nel quale il giudice si atterrà al seguente principio di diritto: "Ogni condomino, nel caso in cui il cortile esclusivo o comune sia munito di recinzione confinante con area pubblica o altra area dello stesso condominio, può apportare a tale recinzione, se di proprietà condominiale, senza bisogno del consenso degli altri partecipanti alla comunione, tutte le modifiche che gli consentono di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini e, quindi, procedere anche all'apertura o all'ampliamento di un varco di accesso al cortile condominiale o alla sua proprietà esclusiva, purchè tale varco non alteri la destinazione del muro e delle altre cose comuni, non comprometta il diritto al pari uso e non arrechi pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza e decoro architettonico del fabbricato".

L'accoglimento del primo motivo del ricorso principale comporta l'assorbimento del secondo, che è relativo al regolamento globale delle spese di lite.

#### 4) Ricorso incidentale del Condominio.

I primi tre motivi del ricorso del Condominio riguardano la regolamentazione limitativa del viale e della piazzola comune.

In proposito la sentenza di appello ha annullato la deliberazione condominiale, che: prevedeva l'apposizione di catene e paletti per impedire l'accesso ai condomini; stabiliva la consegna delle chiavi solo all'amministratore e al portiere; consentiva l'uso del viale e della piazzola solo in situazioni di emergenza.

La Corte di appello ha però prima confermato, respingendo un profilo di impugnazione di Hansalop, la sussistenza del potere dell'assemblea; ha reputato che la materia era stata validamente trattata, essendo stata posta all'ordine del giorno la disciplina della sistemazione e regolamentazione degli accessi alla proprietà condominiale.

Il Condominio ravvisa in questa decisione: a) contraddittorietà della motivazione, perchè prima avrebbe affermato il potere di deliberare e poi lo avrebbe negato con l'annullamento di quanto deliberato, b) contraddittorietà tra motivazione e dispositivo e interna al dispositivo, con conseguente nullità della decisione, perchè: in un capo del dispositivo si riferisce solo all'uso della piazzale e in un altro anche all'uso del viale; gli annullamenti contenuti nel dispositivo contrasterebbero con quelli argomentati in motivazione.

c) insufficienza della motivazione nella parte in cui, annullando la delibera, non avrebbe considerato che essa era finalizzata a garantire un interesse comune e che in tale ottica era giustificato l'affidamento delle chiavi all'amministratore e al portiere; non sarebbe stato quindi ponderato "l'interesse di tutta la collettività condominiale".

4.1) Le censure sono infondate.

Va premesso che non sussiste alcuna contraddizione intima della sentenza, nel punto sub a), giacchè essa ha affermato che sussisteva il potere di deliberare dell'Assemblea in materia di regolamentazione degli accessi e dell'uso di viale e piazzola, in quanto regolarmente convocata, ma ciò non implicava la legittimità dei deliberati, soggetti a specifico sindacato di legittimità.

E' bene poi chiarire (lo ricorda il controricorso a pag. 6) che il tribunale aveva già dichiarato illegittima la deliberazione, nella parte in cui aveva soppresso di fatto la facoltà di godimento dei condomini, "mediante la consegna delle chiavi soltanto al portiere e all'amministratore".

La pronuncia di appello, nell'accogliere l'impugnazione proposta da Hansalop, ha precisato, completando l'avallo dictum della sentenza del giudice onorario aggregato, che l'appellato Condominio era tenuto a consegnare all'appellante principale "le chiavi delle catene e dei paletti" apposti sulla piazzola, dei quali il tribunale si era limitato a dichiarare l'illegittimità. Ha inoltre aggiunto che la delibera era da annullare nella parte in cui consentiva l'uso del viale e della piazzola soltanto in situazioni di emergenza.

Le doglianze di parte ricorrente quanto al punto b) sono smentite dalla complessiva portata della motivazione, coerente con quanto osservato in ordine alla materia della convocazione, che ha preso in esame tutta la regolamentazione degli accessi e dell'uso degli spazi, viale e piazzola, cosicchè la precisazione di essi vale solo a esplicitare la materia del contendere e della decisione. Le doglianze sono poi infondate laddove lamentano la mancata considerazione degli interessi condominiali e tornano a sostenere la legittimità della restrizione della disponibilità delle chiavi. E' proprio questa la ratio ineccepibile che sorregge il necessario annullamento della delibera, sia quanto alla consegna delle chiavi a due fiduciari, sia la limitazione di uso, sempre previa disponibilità di costoro, ai casi di emergenza.

4.2) E' innegabile che la motivazione della Corte di appello sia sul punto alquanto sbrigativa, ma si può desumere, dalle espressioni usate, che il fondamento della decisione riposi nell'aver ritenuto illegittima la delibera relativa alla consegna delle chiavi, "in quanto comprime in modo radicale il diritto di comproprietà dell'istante fino a compromettere la libera facoltà di Hansalop di liberamente accedere alla propria porzione immobiliare".

Infatti tanto nel rigettare l'appello del Condominio circa la delimitazione della piazzola (pag. 13 punto 2), quanto nell'accogliere la impugnazione Hansalop relativa all'uso in condizioni di emergenza, è stato fatto richiamo alla parte di motivazione relativa alla detenzione delle chiavi e alle conseguenze connesse. In particolare sul secondo punto (pag. 15 in fine) è stato ribadito il richiamo all'art. 1102, già esposto in conclusione dell'argomentazione sul punto relativo alle chiavi.

4.3) L'annullamento relativo all'uso solo emergenziale si poneva quindi quale necessario e consequenziale corollario di una delibera di cui era venuto a mancare il costrutto portante. Ciò perchè ogni deliberazione assembleare sull'uso della cosa comune non deve comunque incidere sui diritti dei singoli condomini, nè sottrarre il bene alla sua destinazione principale (cfr utilmente Cass. 144/12;

7711/07) o comunque risolversi in un'amputazione anomala delle facoltà d'uso dei beni comuni.

I giudici di merito hanno invece ritenuto, conformemente a legge e in modo del tutto logico e coerente (dunque non sindacabile da parte del giudice di legittimità), che nella specie sussistano tali violazioni e che quindi sia illecito escludere di fatto i condomini dall'accesso a un

viale e a una piazzola comune - cioè da beni per vocazione destinati al passaggio e alla sosta sia pure temporanea e regolamentata -.

Ciò è quanto inevitabilmente accade allorché, come nella specie, l'uso sia subordinato alla presenza e al consenso di due fiduciari e quanto si può per conseguenza ritenere allorché, in detta condizione, sia consentito, con evidente arbitrio e casualità, un uso ristretto a una impalpabile condizione di "emergenza", espressione che nel contesto condominiale dell'uso di questi beni assume la portata descritta dalla Corte di appello nel passo soprariportato nel paragrafo 4.2).

5) Il quarto motivo denuncia insufficiente motivazione in ordine alla denuncia di illegittimità dell'allaccio all'impianto di riscaldamento condominiale del radiatore della c.d. "stanza autisti" di Hansalop. Secondo il Condominio la Corte non avrebbe adeguatamente considerato: che dette stanze erano catastalmente individuate come cantine; contraddistinte da una dichiarazione del Sindaco che nel 1964 definiva l'uso di "autorimessa privata"; prive del certificato di abitabilità.

Anche in questo caso la motivazione resa dalla Corte di appello, che ha riconosciuto il diritto di Hansalop all'allacciamento, è asciutta, ma incensurabile: si basa sulla configurazione di tale allacciamento "quale corollario del diritto di proprietà e del conseguente godimento delle parti e dei servizi comuni".

Va infatti ribadito che, ai sensi dell'art. 1102 c.c., comma 1, ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, purché non alteri la destinazione della cosa comune e consenta un uso paritetico agli altri condomini. Giova ricordare, con Cass. civ., sez. 2<sup>a</sup>, 17-10-2007, n. 21832 che in tema di condominio, l'allaccio di nuove utenze ad una rete non costituisce di per sé una indebita modifica della stessa, perché una rete di servizi - sia fognaria, elettrica, idrica o di altro tipo - è per sua natura suscettibile di accogliere nuove utenze; è pertanto onere del condominio, che ne voglia negare l'autorizzazione, dimostrare che, nel caso particolare, l'allaccio di una sola nuova utenza incide nella funzionalità dell'impianto, non potendo opporsi che il divieto all'allaccio sia finalizzato ad impedire un mutamento di destinazione della unità immobiliare.

Quale sia poi l'utilizzo del bene, e in particolare l'osservanza della legislazione urbanistica, è questione che esula dall'obbligo del giudice di merito di motivare oltre. Non è stato infatti a lui denunciato - e qui riproposto - un nuovo uso della porzione esclusiva, che si ripercuota illecitamente sui beni comuni, ma solo l'illegittimità dell'allaccio, che è invece consentito.

6) Quinto e sesto motivo del ricorso del Condominio sono invece fondati.

Essi concernono l'ampliamento del corpo di fabbrica definito "chalet". Di tale ampliamento, eseguito "sino ad arrivare al muro di confine" di proprietà condominiale, il Condominio si era doluto in appello, come viene riferito diligentemente in sede di ricorso incidentale, il che è puntualmente verificabile. Ivi, nel dolersi dell'appoggio di detto ampliamento al muro condominiale, il Condominio ha dedotto quanto a suo avviso non era stato compreso dal primo giudice, cioè che l'autorizzazione data nel 1972 ad Hansalop non riguardava l'ampliamento, ma solo altre opere e che l'esecuzione dell'ampliamento contestato era incontroversa, perché ammessa da Hansalop. La sentenza di appello si è sbarazzata di questa censura osservando che l'ampliamento non era stato oggetto della consulenza tecnica e che "in ogni caso il ctu avrebbe potuto accertare l'attuale situazione di fatto ma non quella originaria da comparare a quella presente. Pertanto non può dirsi raggiunta una prova certa e tranquillante al riguardo".

Come dedotto da parte ricorrente incidentale, tale motivazione è gravemente insufficiente.

Non ha infatti tenuto conto del fatto, potenzialmente decisivo, che è stato valorizzato in appello e ribadito in questa sede, che era stata la stessa Hansalop ad ammettere che la esecuzione dei lavori di cui trattasi risaliva al 1972, cioè a epoca successiva alla costruzione originaria. Lo aveva fatto a pag. 8 (in principio) della comparsa di risposta in tribunale e negli altri atti indicati dal Condominio, sostenendo che era stata autorizzata.

I giudicanti di merito dovevano quindi valutare solo se sussistesse la autorizzazione invocata o altro titolo legittimante il mantenimento dell'opera. Errato e illogico, perché contrastante con l'ammissione della parte esecutrice dell'ampliamento, è invece, il rilievo della Corte d'appello che non sia stata data prova della situazione originaria, potendo essa scaturire da dette dichiarazioni.

Si impone quindi sul punto un completo riesame del motivo di appello del Condominio, sede in cui potranno trovare considerazione le argomentazioni esposte in controricorso circa le ragioni che vengono opposte (esempio: usucapione, risultanze testimoniali) all'accoglimento del gravame.

7) Infondato è il settimo motivo, che riguarda omessa, insufficiente, contraddittoria motivazione sull'allaccio del bagno realizzato nella stanza autisti all'impianto fognario condominiale.

Il Condominio sostiene che nell'atto di appello aveva denunciato che la lamentela riguardava la trasformazione della stanza autisti in abitazione senza autorizzazione del Condominio.

Hansalop ha replicato (controricorso pag. 14) che tale domanda - nuova e inammissibile - era stata svolta solo nella comparsa di risposta in appello, cui era seguito il rifiuto del contraddittorio.

In realtà la questione della trasformazione della stanza autisti "in unità abitativa" risulta già trattata dal tribunale nella penultima pagina della sentenza.

Ivi il tribunale ha respinto le lamentele del Condominio osservando che trattasi di questione di natura pubblicistica su cui deve pronunciarsi la P.A. alla quale era stato richiesto il condono.

Questa ratio è stata confermata dalla Corte di appello, la quale ha anche ripetuto, con più espliciti accenti, che l'allaccio del bagno creato ex novo da Hansalop non comporta aggravio alcuno all'impianto fognario condominiale.

In questa sede si deve ribadire quanto già osservato al paragrafo 5 circa l'impianto di riscaldamento condominiale.

L'allaccio della unità immobiliare di proprietà esclusiva alla rete fognaria non è di per sè vietato.

Nè il condominio può opporsi a un utilizzo del bene, sol perchè sia improprio dal punto di vista urbanistico.

Per farlo deve dedurre e dimostrare un pregiudizio delle cose comuni, potendo altrimenti la modifica di destinazione d'uso giustificare la revisione delle tabelle millesimali. Consta infatti che trattavasi di un locale condominiale legittimamente edificato, tradizionalmente frequentato da persone - tanto da essere chiamato appunto "stanza autisti" - e dunque da dotare di servizi igienici.

Non si ravvisano quindi le insufficienze motivazionali lamentate dal Condominio, che, si badi, non ha denunciato una violazione di legge ed ha del tutto genericamente esposto che l'uso del bene privato sia in contrasto con il regolamento condominiale, profilo che non risulta trattato dai giudici di merito, con la conseguente inammissibilità (Cass. 20518/08; 18440/07) in questa sede.

La sentenza impugnata va cassata e la cognizione rimessa ad altra sezione della Corte di appello di Roma per nuovo esame dei profili delle impugnazioni relativi ai motivi accolti o rimasti assorbiti e per la liquidazione delle spese di questo giudizio.

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

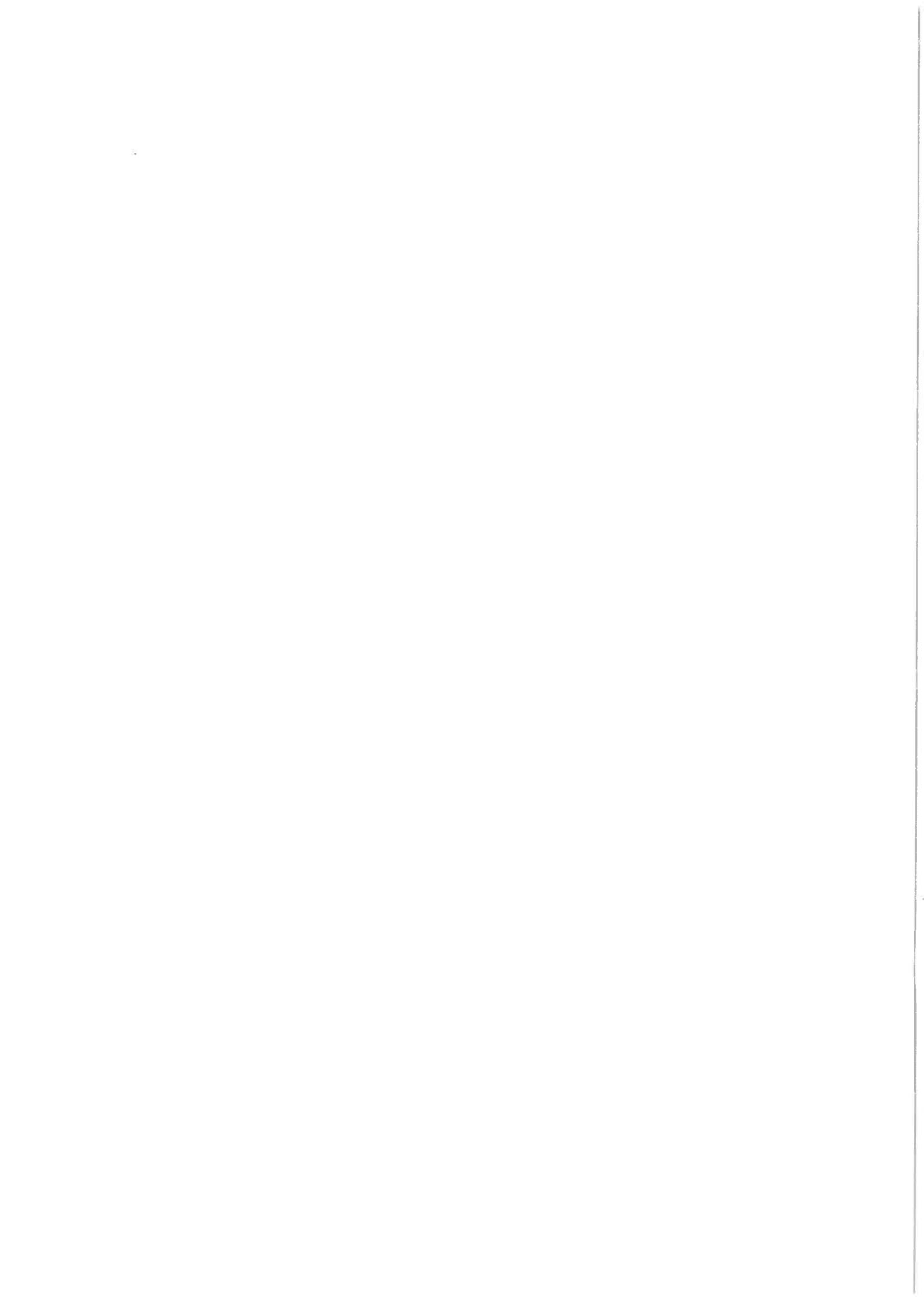
La Corte accoglie il primo motivo di ricorso principale; assorbito il secondo.

Accoglie quinto e sesto motivo del ricorso incidentale, respinti gli altri.

Cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia anche per spese ad altra sezione della Corte di appello di Roma, che provvederà anche sulla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 25 febbraio 2015.

Depositato in Cancelleria il 3 giugno 2015



Cass. civ. Sez. II, 27-07-2006, n. 17099

Fatto	Diritto	P.Q.M.
-------	---------	--------

**COMUNIONE E CONDOMINIO**

Parti comuni dell'edificio  
in genere

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ELEFANTE Antonino - Presidente

Dott. EBNER Vittorio Glauco - rel. Consigliere

Dott. MAZZIOTTI DI CELSO Lucio - Consigliere

Dott. FIORE Francesco Paolo - Consigliere

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da:

M.A., elettivamente domiciliata in ROMA VIA TASSO 4, presso lo studio dell'avvocato UMBERTO MARIOTTI BIANCHI, difesa dall'avvocato MARCO SARTORI, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

M.L.d.M., elettivamente domiciliata in ROMA VIA VARRONE 9, presso lo studio dell'avvocato SILVIA MARIA CINQUEMANI, difesa dall'avvocato ROLANDO LANDUCCI, giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 400/01 della Corte d'Appello di TRENTO, depositata il 17/11/01;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/01/06 dal Consigliere Dott. EBNER Vittorio Glauco;

udito il P.M, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SGROI Carmelo che ha concluso per il rigetto del ricorso.

**Svolgimento del processo**

1 Con atto di citazione notificato il 31.7.1997, M.A. conveniva M.L. innanzi al Tribunale di Rovereto.

L'attrice esponeva che la M. aveva realizzato due abbaini - dotati di balconi - sul tetto di un edificio adibito a civile abitazione (di cui essa attrice era comproprietaria nella misura di due terzi), modificando la struttura e l'andamento del tetto, che era stato attratto ed incorporato nell'ambito della proprietà della convenuta comprendente l'ultimo piano dell'edificio.

Pertanto, la M. chiedeva che fosse accertata e dichiarata la illegittimità (in relazione al disposto tanto dell'art. 1102 c.c., trattandosi di uso della cosa comune non consentito al singolo condomino, che degli artt. 1120 e 1136 c.c., contrattandosi comunque di innovazione vietata) delle opere realizzate dalla convenuta, ed ordinato il loro abbattimento, con ripristino della falda del tetto nel precedente stato.

Costituitasi, la M., contestava il fondamento di ogni avversa richiesta, assumendo che il sottotetto era di sua esclusiva proprietà, e che il tetto era rimasto comunque invariato nella sua consistenza e nella destinazione a copertura, essendo stato modificato soltanto l'andamento della falda.

In via riconvenzionale, poi, la convenuta chiedeva il rimborso della somma di L. 10.960.000, sostenuta per il rifacimento del tetto.

Con sentenza n. 231/1999 il Tribunale adito rigettava ogni domanda attrice, nonché la domanda riconvenzionale della M..

2 La sentenza veniva gravata di appello, proposto dalla M. con atto di citazione notificato il 25.7.2000.

L'appellante si doleva innanzitutto, che, per effetto delle opere eseguite dalla M., il tetto non veniva più ad assolvere alla sola funzione di copertura dell'edificio, essendo stato assorbito in parte nel sottotetto di proprietà esclusiva della M., in violazione del disposto degli artt. 1102 e 1120 c.c.; inoltre, che la modifica del tetto impediva un accesso diretto al medesimo: tale accesso essendo divenuto possibile soltanto attraverso il sottotetto dell'appellata; infine, che tali modifiche, non autorizzate né oggetto di delibera condominiale, impedivano il pari uso del tetto da parte degli altri condomini e, oltre a ledere il decoro architettonico dell'edificio, rappresentavano comunque innovazioni di carattere voluttuario, del pari non consentite al singolo comproprietario.

L'appellata si costituiva chiedendo la conferma dell'impugnata sentenza.

La Corte di Appello di Trento, con sentenza n. 400/2001, depositata il 17.11.2001, rigettava l'appello.

La Corte territoriale riteneva in primo luogo consentite le modifiche alle parti comuni del fabbricato apportate a proprie spese dall'appellata M. indipendentemente dal consenso degli altri condomini in quanto tali modifiche non avevano alterato la destinazione del tetto a funzione di copertura dell'edificio; e che la circostanza della avvenuta immutazione della falda del tetto (peraltro non incorporata nella proprietà esclusiva della stessa M.), non integrava di per se stessa gli estremi di un uso illegittimo della cosa comune, non essendovi prova di alcun pregiudizio concreto alle parti sottostanti o di un irregolare deflusso delle acque meteoriche connesso al diverso andamento della falda del tetto.

In secondo luogo, i Giudici di appello rilevavano che non era stata offerta alcuna prova del dedotto impedimento al pari uso del tetto e, in particolare, che l'appellante non aveva dimostrato quale diverso utilizzo del tetto le fosse stato impedito per via delle modifiche apportate.

Quanto poi alla dedotta lesione del decoro architettonico, la Corte trentina riteneva nuova - perché prospettata per la prima volta con l'atto di appello - e perciò inammissibile, la relativa domanda.

Infine, riteneva priva di fondamento la censura attinente alla mancata autorizzazione delle opere da parte dell'assemblea condominiale, trattandosi soltanto di modifiche (e non di immutazioni), perché non alteranti la destinazione del bene comune né tali da precluderne il pari uso da parte degli altri partecipi alla comunione.

3 La sentenza, non notificata, è stata gravata da ricorso per cassazione, proposto dalla M. con atto notificato il 30.12.2002, sostenuto da due mezzi di doglianza.

L'intimata M. resiste con controricorso.

### **Motivi della decisione**

3.1 Con un primo motivo la ricorrente deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., richiamato in materia di condominio dall'art. 1139 c.c.; nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia.

La Corte territoriale non avrebbe tenuto conto del fatto che l'occupazione in via permanente e stabile, da parte di un condomino, del tetto dell'edificio con relativa incorporazione delle stesso nella sua proprietà esclusiva - come nella specie avvenuto - non rientra nella previsione dell'art. 1102 c.c., trattandosi non di semplice modifica della cosa comune ma di vera e propria attività innovatrice, non consentita, in quanto determina l'alterazione della destinazione originaria della cosa comune.

3.2 Con un secondo motivo la ricorrente deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 136 c.c., comma 5 e dell'art. 1120 c.c., comma 1; nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia.

I Giudici di appello non avrebbero dato adeguata rilevanza al fatto che la M. non si era limitata a servirsi del bene comune, soltanto modificandolo al fine di un migliore e più intenso godimento dello stesso, ma l'aveva innovato totalmente, mutandone sostanza e forma, pur essendo contitolare solo per un terzo delle parti comuni del bene stesso.

Sicché, trattandosi di vera e propria innovazione, avrebbe dovuto rilevarsi e dichiararsi l'illegittimità dell'opera per mancata autorizzazione da parte della maggioranza dei condomini.

4 Le doglianze, da esaminarsi congiuntamente per la loro stretta connessione, non sono divisibili.

In materia questa Corte ha avuto modo di affermare più volte (Cass. 10008/1991; Cass. 3368 e 7752/1995; Cass. 1554/1997) che, a differenza delle innovazioni - configurate dalle nuove opere le quali immutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto ne rendono impossibile l'utilizzazione secondo la funzione originaria e che debbono pertanto essere deliberate dall'assemblea ( art. 1120 c.c., comma 1) nell'interesse di tutti i partecipi alla comunione - le modifiche alle parti comuni dell'edificio (contemplate dall'art. 1102 c.c., comma 1) possono essere apportate dal singolo condomino nel proprio interesse ed a proprie spese al fine di conseguire un'utilità maggiore e più intensa: sempre che non alterino la normale destinazione della cosa comune e non ne impediscano l'altrui pari uso (sentt. citt., nonché Cass. 10453/2001; Cass. 12569/2002; Cass. 8830/2003).

In applicazione di tali principi è stato pertanto coerentemente affermato (Cass. 1498/1998) che il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può aprire su di esso degli abbaini e delle finestre per dare aria e luce alla sua proprietà.

Invero, tali opere - ove eseguite a regola d'arte e tali da non pregiudicare la funzione di copertura propria del tetto né da impedire l'esercizio da parte degli altri condomini dei propri diritti sulla cosa comune - costituiscono soltanto modifiche e non innovazioni della cosa comune e pertanto non necessitano, come invece le innovazioni vere e proprie, della previa approvazione dell'assemblea dell'edificio in condominio ex artt. 1120 e 1336 c.c. (o, nel caso di condomini c.d. minimi, formati da due soli partecipi, della previa delibera, ex art. 1108 c.c., comma 1: cfr. Cass. 4721/2001 e 5914/1993).

Orbene, di tali principi la Corte di merito risulta avere fatto corretta applicazione, avendo accertato in punto di fatto che le opere (due abbaini con poggiole) realizzate dalla M. costituiscono delle semplici modifiche e non delle innovazioni.

In particolare, i Giudici di appello hanno accertato, in primo luogo, che la funzione di copertura propria del tetto non è stata in concreto modificata; ed hanno altresì osservato che neppure è stata offerta la prova di una alterazione di tale funzione, anche in relazione al diverso andamento della falda del tetto conseguente alla realizzazione di tali opere: escludendo quindi che siano state lasciate non protette le parti sottostanti o che la modifica della falda determini un deflusso pregiudizievole delle acque meteoriche.

Con riguardo, poi, al dedotto impedimento all'utilizzo del tetto da parte della M., la Corte di merito ha posto in evidenza la mancanza assoluta di prova di quale diverso utilizzo del tetto sia stato impedito alla stessa M. dalle opere effettuate dalla M.; e sottolineato, altresì, che i capitoli di prova dedotti al riguardo dall'appellante M. non riguardavano in ogni caso la preesistente possibilità di accedere al tetto autonomamente ovvero un particolare uso preesistente del tetto stesso.

Trattasi di accertamenti in punto di fatto - circa la natura di opere costituenti semplici modifiche, come tali liberamente consentite al partecipante alla comunione, e non di vere e proprie innovazioni della cosa comune - che, in quanto adeguatamente e non illogicamente motivati, si sottraggono al sindacato di legittimità: tenuto conto, per un verso, che al Giudice di legittimità è consentito non il riesame dei fatti sulla base della diversa lettura ed interpretazione che ne offra la parte interessata, ma soltanto la verifica della adeguatezza e della coerenza delle ragioni addotte dal Giudice di merito a sostegno del proprio convincimento; e, per altro verso, della correttezza in diritto (nella specie positivamente verificata) della soluzione cui, in relazione al caso in esame, sono pervenuti i Giudici di appello.

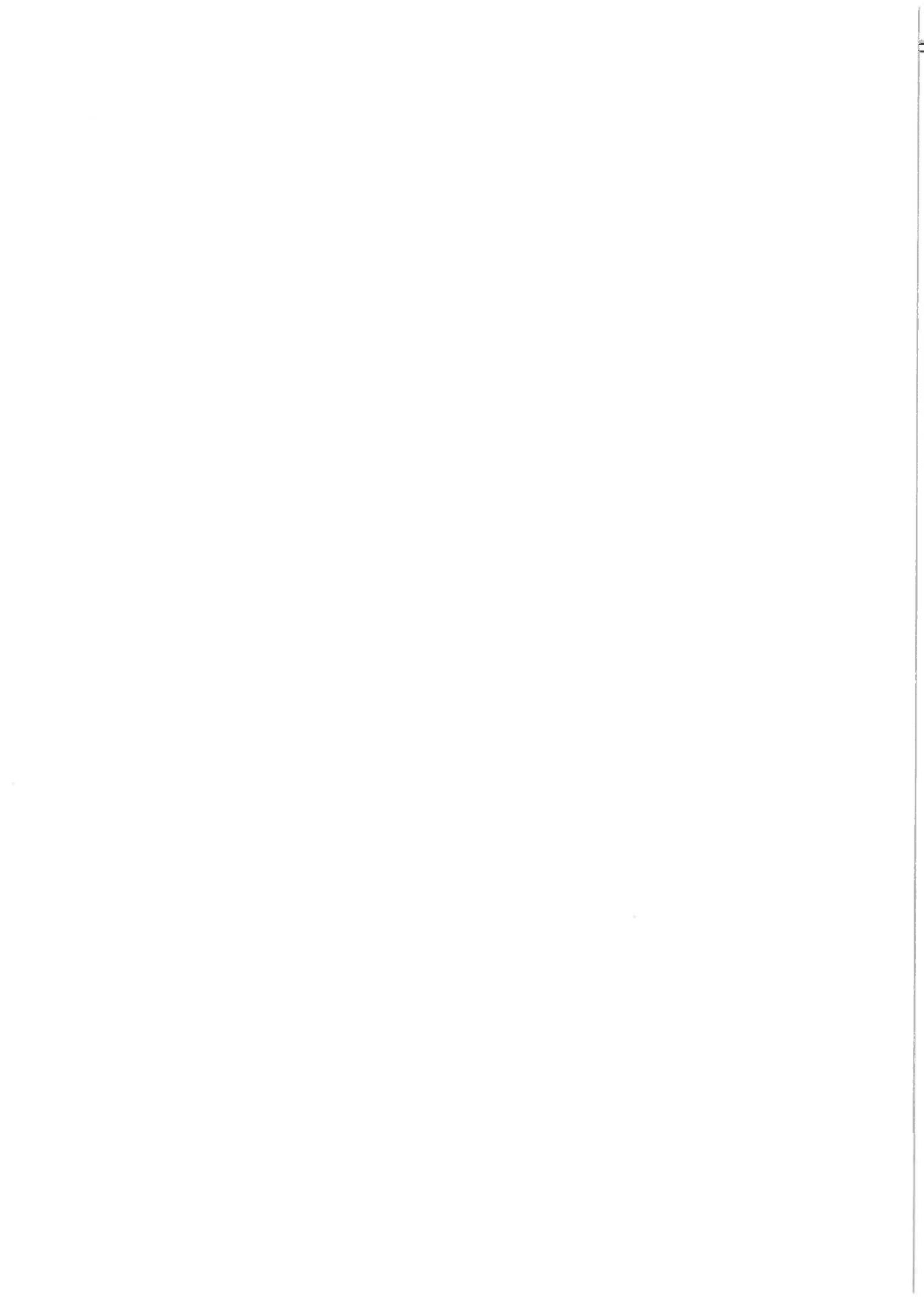
5 Alla stregua dei rilievi tutti che precedono il ricorso deve essere rigettato e la ricorrente va condannata al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano a favore della controricorrente in complessivi Euro 1.600,00 (milleseicento/00) di cui Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) per onorari, oltre spese generali ed accessori di legge.

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

La Corte, rigetta il ricorso e condanna la ricorrente M. al pagamento delle spese del presente giudizio, liquidate a favore della resistente M. in complessivi Euro 1.600,00 di cui Euro 1.500,00 per onorari, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 17 gennaio 2006.

Depositato in Cancelleria il 27 luglio 2006



**Cass. civ. Sez. VI - 2, Ord., 04-02-2013, n. 2500**

**Fatto - Diritto P.Q.M.**

**COMUNIONE E CONDOMINIO**

Lastrici solari e tetto  
Parti comuni dell'edificio  
in genere  
(uso e godimento)

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SESTA CIVILE  
SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. GOLDONI Umberto - Presidente -

Dott. PICCIALLI Luigi - Consigliere -

Dott. PROTO Cesare Antonio - rel. Consigliere -

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere -

Dott. FALASCHI Milena - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ordinanza

sul ricorso 11305/2011 proposto da:

G.G. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CASSIODORO 19, presso lo studio dell'avvocato JANARI LUIGI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato LAVATELLI CAMILLO, giusta procura speciale a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

G.M.R. e G.F., elettivamente domiciliate in ROMA, VIA GENERALE ROBERTO BENCIVENGA 32/C, presso lo studio dell'avvocato DE MARCO ROSINA, rappresentate e difese dall'avvocato MARINO GIUSEPPE, giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 1898/2010 della CORTE D'APPALLO di TORINO del 25.11.2010, depositata il 29/12/2010;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 23/11/2012 dal Consigliere Relatore Dott. CESARE ANTONIO PROTO;

udito per il ricorrente l'Avvocato Luigi Janari che si riporta alla memoria;

E' presente il Procuratore Generale in persona del Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che si riporta alla relazione scritta.

### **Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

Ritenuto che ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., il relatore nominato per l'esame del ricorso ha depositato la seguente relazione:

"Letti gli atti depositati:

Osserva in fatto.

G.G. con atto di citazione notificato in data 25/3/2003 conveniva in giudizio G.M.R. e G.F. e, assumendo che le stesse aveva realizzato illegittimi interventi su parti comuni di immobili, ne chiedeva la condanna alla rimessione in pristino e al risarcimento dei danni.

Le convenute si costituivano, chiedevano il rigetto della domanda e in via riconvenzionale, chiedevano la condanna dell'attore a realizzare le opere indicate in un atto di divisione e a rimuovere alcune opere e della mobilia posta nelle parti comuni, nonché una aiuola piantumata realizzata nel cortile.

Con sentenza del 20/10/2008 il Tribunale di Novara:

- condannava le convenute a ripristinare l'originaria altezza di un muro perimetrale e della falda del tetto e inibiva loro di installare nel cortile qualsiasi manufatto;

- condannava il G. ad eliminare un terrazzo ripristinando la copertura del tetto dell'edificio, considerato parte comune e a rimuovere dal posto auto assegnato alle convenute nell'atto di divisione, l'aiuola piantumata.

Il G. proponeva appello al fine di ottenere l'eliminazione di una porta basculante realizzata dalle convenute nel muro comune e il rigetto della domanda avente ad oggetto il ripristino del tetto e l'eliminazione dell'aiuola.

Le appellate si costituivano per chiedere il rigetto dell'appello.

La Corte di Appello di Torino con sentenza del 29/12/2010 ha rigettato l'appello rilevando:

- che il motivo di appello con il quale si sosteneva che l'apertura chiusa da porta basculante alterava la natura e la destinazione del muro perimetrale, è inammissibile perchè privo di qualsivoglia riferimento alla motivazione della sentenza di primo grado e alla sua ratio decidendi e, quindi, privo del requisito di specificità;

- che il motivo è inoltre infondato perchè la porta non si aggiunge a precedenti aperture, ma sostituisce la preesistente porta e finestra ed è stata realizzata in corrispondenza della proprietà esclusiva delle G.;

- che il motivo di appello relativo alla condanna al ripristino del tetto è infondato in quanto il comproprietario non può sostituire al tetto, pacificamente parte comune dell'edificio, un terrazzo da destinare al proprio uso esclusivo; l'opera non può considerarsi sopraelevazione legittima perchè ha determinato non già una sopraelevazione, ma un abbassamento della copertura e perchè ha sottratto all'uso comune il, tetto, demolito e sostituito con una terrazza di uso esclusivo; la censura riguardante un preteso assenso delle comproprietarie è inammissibile in quanto non attinge la ratio decidendi della sentenza appellata per la quale il consenso avrebbe dovuto essere espresso in forma scritta ad substantiam;

- che il motivo di appello sulla statuizione che l'eliminazione dell'aiuola piantumata è infondato perchè nell'atto di divisione è stato assegnato alle sorelle G. il posto auto di specificate dimensioni senza alcun riferimento alla possibilità di mantenere l'aiuola piantumata, neppure riprodotta nella planimetria allegata all'atto di divisione che individua il posto auto e pertanto è irrilevante che l'aiuola potesse essere preesistente o che il posto auto sia di dimensioni maggiori rispetto a quello assegnato all'appellante.

G.G. propone ricorso affidato a 4 motivi.

Resistono con controricorso G.M.R. e G. F..

Osserva in diritto.

1. Con il primo motivo il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, e sostiene che, pur essendo astrattamente consentite modifiche del muro perimetrale da parte del comproprietario, rimane fermo di divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso e, nella

specie, l'opera avrebbe compromesso la possibilità di eguale godimento di esso ricorrente quale comproprietario e avrebbe comportato la creazione di un locale averne uso diverso (box auto) da quello al quale era destinato.

1.1 Il motivo, nel quale si riproducono le censure sviluppate con il primo motivo di appello, è inammissibile in quanto non attinge la prima ratio decidendi della Corte di Appello che ha ritenuto l'inammissibilità del motivo di appello (oggi riproposto come motivo di ricorso) concernente la statuizione sulla legittimità dell'apertura di tipo carraio chiusa da porta basculante, in sostituzione di precedente apertura; la Corte territoriale ha.

infatti ritenuto che il motivo è inammissibile per difetto di specificità non essendo correlato con la motivazione della sentenza appellata.

La statuizione di inammissibilità (che comporta un giudizio sull'inidonea impugnazione della statuizione di legittimità dell'apertura attrezzata con porta basculante) non ha formato motivo di ricorso per cassazione e ciò preclude l'esame del merito.

Ove si dovesse superare questa assorbente ragione di inammissibilità, il motivo risulta manifestamente infondato nel merito in quanto la Corte territoriale ha rilevato che la porta basculante non si è aggiunta a precedenti aperture, ma ha sostituito la preesistente porta e la preesistente finestra ed è stata realizzata in corrispondenza della proprietà esclusiva delle G. con la conseguenza che non poteva affermarsi che l'intervento precludeva l'eguale utilizzo del muro da parte del comproprietario in quanto egli non ne avrebbe potuto fare un eguale utilizzo, non potendo aprire varchi nell'altrui proprietà; la decisione è coerente con il principio affermato da questa Corte secondo il quale l'uso paritetico della cosa comune che va tutelato deve essere compatibile con la ragionevole previsione dell'utilizzazione che in concreto faranno gli altri condomini e non anche della identica e contemporanea utilizzazione che in via meramente ipotetica e astratta nel potrebbero fare (Cass. 27/2/2007 n. 4617).

In ogni caso, la Corte territoriale ha ritenuto, con valutazione di merito non attinta da una censura di vizio di motivazione, che l'opera non pregiudicasse le concrete possibilità di eguale godimento e tanto basta per escludere la violazione dell'art. 1102 c.c..

2. Con il secondo motivo il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 1127 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, e sostiene:

- a) che la Corte di appello non ha precisato e motivato sulla ritenuta irrilevanza della proprietà del sottotetto da parte di esso ricorrente;
- b) che invece la proprietà del sottotetto è rilevante per attribuirgli 1 diritti previsti dagli artt. 1102 e 1127 c.c., di apportare modifiche parziali al tetto;
- c) che la trasformazione del sottotetto in terrazzo non ha alterato l'originaria destinazione della cosa comune sottraendola all'utilizzazione delle comproprietarie;
- d) che esso ricorrente si è limitato a sostituire una copertura spiovente con una copertura piana, rientrante nella tipologia dei tetti;
- e) che anche le sorelle G. avevano modificato il tetto innalzandolo per ricavarne una mansarda;
- f) che non era necessaria la prova scritta del reciproco consenso in quanto le modifiche erano nell'interesse comune;
- g) che la funzione di copertura espletata dal letto non ha subito alcun pregiudizio;
- h) che sul tetto sono realizzabili anche interventi edilizi diversi dalla sopraelevazione considerata dall'art. 1127 c.c..

2.1 Il motivo è manifestamente infondato in ogni sua parte e la decisione della Corte di Appello è conforme alla giurisprudenza consolidata di questa Corte che invece il ricorrente mostra di non tenere in alcun conto.

Infatti, quanto alle possibilità edificatorie da parte del proprietario dell'ultimo piano, l'art. 1127 c.c., consente solo le sopraelevazioni e non le demolizioni con abbassamento delle quote, come nella fattispecie; questa Corte ha ripetutamente affermato che la sopraelevazione ex art. 1127 c.c., è ravvisabile "solo in presenza di un intervento edificatorio che comporti lo spostamento in alto della copertura del fabbricato, tetto o lastrico solare che sia, in modo da interessare la colonna d'aria sovrastante lo stabile" (Cass. 1498/98 e, da ultimo, Cass. 7/9/2009 n. 19281); questa Corte ha inoltre rilevato che, come, si evince dall'art. 1127 c.c., la sopraelevazione

presuppone, comunque, che chi la realizza ricostruisca "il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini aveva il diritto di usare"; in sostanza nell'ipotesi di sopraelevazione si sostituisce il diritto dei condomini sulla superficie terminale - sia essa tetto o lastrico solare - su un identico bene, posto ad una quota superiore (Cass. 5/6/2008 n. 14950;

Cass. 12/3/2007 n. 5753). Nel caso in esame, invece, tale condizione non risulta sussistere, perchè il ricorrente, per realizzare la proprio terrazzo, si è appropriato di una porzione di tetto comune sostituendola con una superficie in suo godimento esclusivo.

Con riferimento alle possibilità accordate al condomino dall'art. 1102 c.c., il ricorrente non coglie la portata della norma e la assoluta estraneità della fattispecie in esame all'ambito normativo indicato e, come detto non considera neppure la consolidata giurisprudenza di questa Corte secondo la quale qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale provveda a modificare una parte del tetto condominiale trasformandola in terrazza a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita non potendo essere invocato l'art. 1102 c.c., poichè non si è in presenza di una modifica finalizzata al migliore, godimento della cosa comune, bensì all'appropriazione di una parte di questa che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri; nè assume rilievo il fatto che la parte di tetto sostituita continui a svolgere una funzione di copertura dell'immobile (Cass. 5/6/2008 n. 14950); tale orientamento è consolidato da oltre un ventennio essendosi sempre escluso che un condomino potesse trasformare il tetto in terrazza ad uso esclusivo, essendo in tal modo alterata la originaria destinazione della cosa comune, che viene sottratta all'utilizzazione da parte degli altri condomini (sent. 19 gennaio 2006 n. 972; 28 marzo 2001 n. 3369; 7 gennaio 1984 n. 101), anche quando tale trasformazione riguarda solo una parte del tetto (sent. 9 maggio 1983 n. 3199).

Nel caso di specie il tetto demolito ha cessato di rimanere nel godimento comune e di essere suscettibile, potenzialmente, di un uso per gli altri comproprietari; questa Corte ha inoltre già avuto modo di rilevare che è del tutto ininfluenza la considerazione che non sia variata la finzione di "copertura" cui assolverebbe anche la parte di tetto sostituita con la terrazza, perchè detta utilizzazione non è l'unica possibile, non potendosi escludere in ipotesi utilizzazioni future, quali l'appoggio di antenne, o di pannelli solari, o altre possibili e oggi inimmaginabile utilità (Cass. 5/6/2008 n. 14950).

Infine, quanto al preteso consenso delle comproprietarie, il ricorrente lamenta che non era necessario il consenso scritto trattandosi di opere nell'interesse comune e per le quali era stato dato reciproco consenso. 11 motivo in questa parte è inammissibile:

la Corte di Appello ha ritenuto, che il motivo con il quale si sosteneva la legittimità dell'intervento in quanto concordato era inammissibile perchè non era censurata la statuizione secondo la quale occorreva il consenso scritto e pertanto ha ritenuto che la relativa censura non potesse neppure essere esaminata nel merito;

questa decisione non ha formato oggetto di ricorso il che preclude l'esame del merito della censura. Ove si ritenesse superabile il rilievo di inammissibilità, si osserva che la censura è manifestamente infondata non risultando dagli atti l'esistenza di un reciproco consenso, meramente affermato dal ricorrente e, al contrario, le controricorrenti hanno rilevato che nell'atto di citazione del primo grado G.G. dichiarava che le sorelle G. avevano realizzato le opere su parti comuni senza avere preventivamente acquisito il suo assenso, con ciò contraddicendo l'assunto dell'indimostrato ma soltanto affermato reciproco consenso.

3. Con il terzo motivo il ricorrente deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., e il vizio di insufficiente e contraddittoria motivazione sostenendo che la Corte di Appello ha contraddittoriamente ritenute consentite le modifiche apportate dalle sorelle G. alla cosa comune, nella specie al muro perimetrale, realizzate con la sua parziale demolizione per ricavare una porta carraia e, invece, non ha ritenuto legittima la demolizione di una parte del tetto per ricavarne un terrazzino.

3.1 Il motivo, nella parte in cui riafferma la legittimità dell'intervento demolitorio di parte del tetto è manifestamente infondato per le ragioni già espresse al precedente punto 2.1; è parimenti infondata la censura di contraddittorietà della motivazione in quanto le due situazioni esaminate dalla Corte territoriale non sono comparabili e non v'è contraddittorietà della motivazione perchè l'intervento sul muro perimetrale è stato meramente sostitutivo di aperture già esistenti, senza pregiudizio delle concrete possibilità di godimento della parte di muro che già era riservata all'uso delle sorelle G., mentre la demolizione del tetto ha radicalmente modificato la situazione esistente impedendo l'uso della cosa comune che di fatto poteva essere esercitato.

4. Con il quarto motivo il ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., in relazione alla ritenuta illegittimità dell'aiuola piantumata in corrispondenza del posto auto assegnato alle sorelle G..

Il ricorrente sostiene:

- che l'aiuola piantumata aveva lo scopo di abbellire il muro di confine e preesisteva alla divisione con assegnazione dei posti auto;

- che non intralciava l'utilizzo del posto macchina ed era opera funzionale al più gradevole uso della cosa comune;

- che non si trovava all'interno della superficie assegnata alle sorelle G., ma nel cortile comune e che quindi era stata collocata nel rispetto del disposto dell'art. 1102 c.c., che consente interventi sulla cosa comune senza pregiudizio per il pari godimento degli altri comproprietari.

4.1 Il motivo è inammissibile in quanto non attinge la ratio decidendi della sentenza impugnata secondo la quale l'aiuola deve essere rimossa in quanto si trova in corrispondenza del posto auto assegnato alle sorelle G. e ne riduce la superficie loro assegnata nell'atto di divisione, essendo pertanto irrilevante la sua eventuale preesistenza. La Corte distrettuale ha, quindi, considerato decisivo per l'illegittimità del mantenimento dell'aiuola il fatto che la sua presenza pregiudica la piena disponibilità del posto auto garantita con l'atto di divisione e questa ratio non è stata censurata se non con l'affermazione del tutto apodittica e irrilevante per la quale "tale modesto spazio...non è comunque di intralcio all'utilizzo del posto macchina assegnato alle sorelle G." senza neppure dedurre un vizio di motivazione della sentenza nella parte in cui ravvisava intralcio.

L'ulteriore affermazione in ricorso secondo la quale "contrariamente quanto ritenuto dalla Corte l'aiuola piantumata non è all'interno della superficie assegnata alle signore G.... bensì sul cortile comune e quindi nella disponibilità di entrambi, i condomini" è fondata solo sul richiamo a rilevamenti grafici del CTU che non si comprende come possano costituire sostegno a tale apodittica affermazione contraddicendo quanto ritenuto dalla Corte di appello secondo la quale l'area piantumata invade la superficie assegnata alle G.; in ogni caso, l'errore di fatto nella valutazione delle risultanze grafiche non sarebbe deducibile come violazione dell'art. 1102 c.c., ma, eventualmente come errore revocato rito, ciò costituendo ulteriore motivo di inammissibilità del motivo in questa parte.

5. In conclusione, il ricorso può essere trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 376, 380 bis e 375 c.p.c., per essere dichiarato manifestamente infondato".

Considerato che il ricorso è stato fissato per l'esame in camera di consiglio, che sono state effettuate le comunicazioni alle parti costituite e la comunicazione al P.G..

Considerato che la memoria del ricorrente non apporta elementi atti a inficiare le valutazioni e le conclusioni della relazione: nella memoria sono richiamate le sentenze del 3/8/2012 n. 14107 e 14109 di questa Corte, nelle quali è affermato il principio di diritto secondo il quale "Il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune, può effettuare la trasformazione di una parte del tetto dell'edificio in terrazza ad uso esclusivo proprio, a condizione che sia salvaguardata, mediante opere adeguate, la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, restando così complessivamente mantenuta, per la non significativa portata della modifica, la destinazione principale del bene"; sulla base di questi due precedenti, sostiene che troverebbe conferma la dedotta violazione, da parte del giudice di appello, dell'art. 1102 c.c., che, alla luce della richiamata giurisprudenza e diversamente da quanto ritenuto dal giudice di appello, consentirebbe al comproprietario del piano sottostante, la trasformazione di una parte del tetto in terrazzo ad uso esclusivo proprio.

Tuttavia, gli stessi recenti precedenti teste richiamati non hanno affermato l'indiscriminata possibilità di trasformazione dei tetti, ma hanno affermato che il giudizio sul punto andrà formulato caso per caso, in relazione alle circostanze peculiari e si risolve in un giudizio di fatto sindacabile in sede di legittimità solo avendo riguardo alla motivazione, dovendosi verificare in concreto, se l'uso privato possa tagliare reali possibilità di uso della cosa comune agli altri potenziali condomini - utenti e se la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture non ne resti compromessa, ma queste "condizioni" introducono questioni di fatto che non risultano trattate dalle parti nel giudizio di appello, così che non possono essere esaminate per la prima volta in questa sede di legittimità.

Considerato che pertanto il collegio, con le precisazioni di cui sopra, condivide e fa proprie le argomentazioni e la proposta del relatore.

Che le spese di questo giudizio di Cassazione, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza di G.G.,

**P.Q.M.**

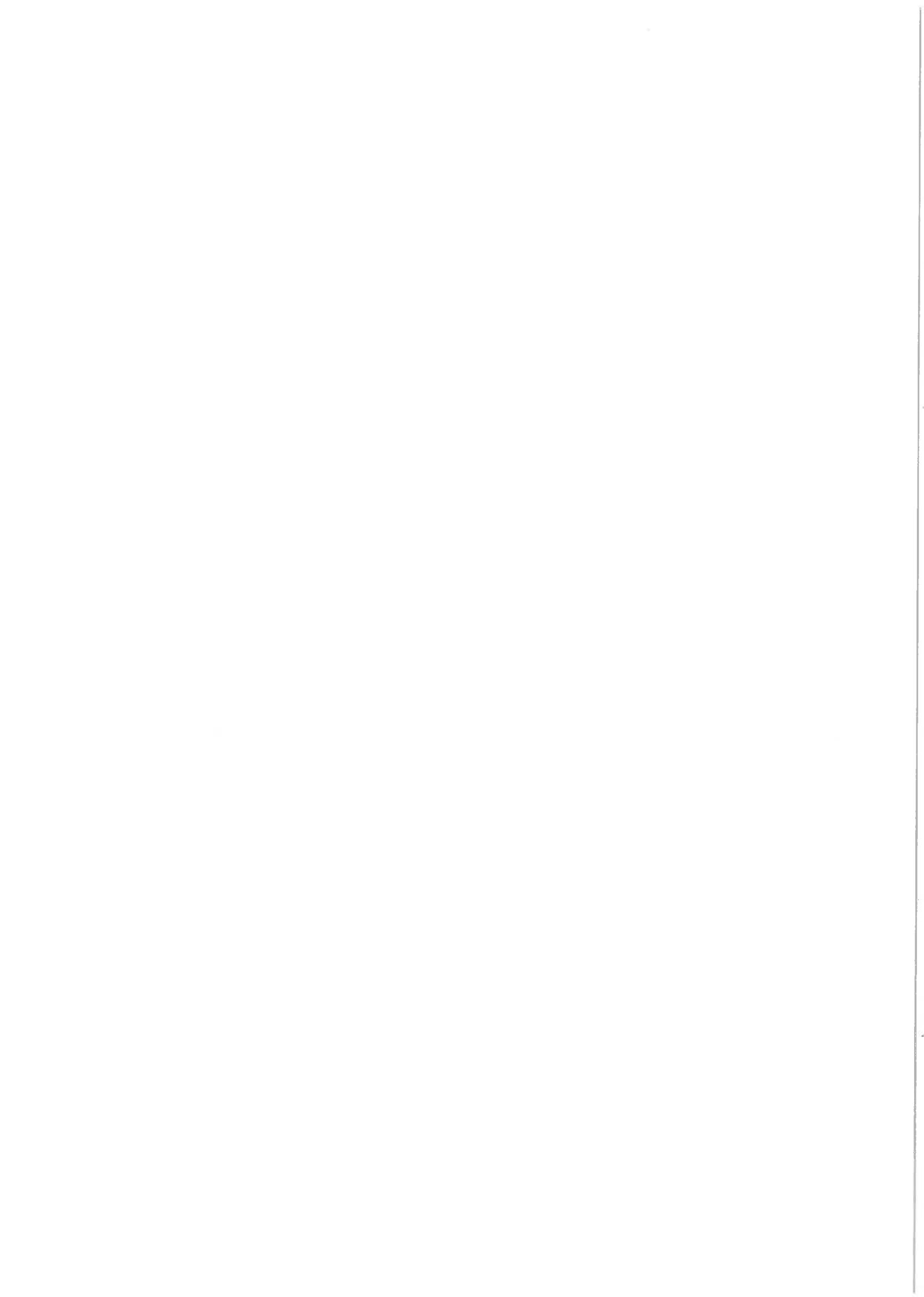
La Corte di cassazione rigetta il ricorso e condanna G. G. al pagamento delle spese di questo giudizio di cassazione che liquida in Euro 2.700,00 di cui Euro 200,00 per esborsi.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Sesta Civile, il 23 novembre 2012.

Depositato in Cancelleria il 4 febbraio 2013

---

Copyright 2013 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati  
UTET Giuridica® è un marchio registrato e concesso in licenza da De Agostini Editore S.p.A. a  
Wolters Kluwer Italia S.r.l.



**Trib. Milano Sez. XIII, Sent., 27-02-2015**

**Fatto - Diritto P.Q.M.**

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nicola Di Plotti  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 47358/2011 promossa da:

CONDOMINIO VIALE B. M. 13 M. in persona dell'amministratore pro tempore (C.F. (...)) con il patrocinio dell'avv. BELLORA MARCO e dell'avv. VALLA FRANCESCO ((...)) VIALE BIANCA MARIA, 13 20122 MILANO, con elezione di domicilio in V.LE BIANCA MARIA, 13 20122 MILANO presso lo studio dei difensori

ATTORE

contro

T.P. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. CARNEVALE ANNA MARIA, con elezione di domicilio in VIALE MONTE NERO, 38 20135 MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTA

**Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

Si rileva preliminarmente l'inaccogliabilità dell'istanza preliminare formulata dalla convenuta di integrazione del contraddittorio nei confronti dei signori Sianesi, per i motivi già indicati nell'ordinanza del 15.11.2012, che si intende qui richiamata, nonché in considerazione della mancata produzione dell'atto di compravendita del 14.9.2012.

È in primo luogo infondata l'eccezione della convenuta relativa all'operatività della clausola compromissoria di cui all'art. 17 del regolamento condominiale.

Tale norma riserva al giudizio di tre amichevoli compositori "ogni controversia fra i condomini e fra questi e l'amministratore"; individua pertanto quali sono le possibili parti della controversia regolata in sede diversa dalla giurisdizione ordinaria. La disputa di cui al presente procedimento riguarda invece l'azione svolta dal condominio nei confronti del singolo condomino, finalizzata a tutelare (nella prospettiva attorea) la collettività condominiale dalla violazione del principio di cui all'art. 1102 c.c..

Si deve tenere conto che, in considerazione della sua natura eccezionale, ogni deroga alla sottoposizione al vaglio della giurisdizione ordinaria di una controversia deve necessariamente essere interpretata in senso restrittivo.

Ne deriva che, potendo essere astrattamente configurabile l'insorgere di controversie che riguardano i condomini tra loro e i condomini con l'amministratore in ragione di eventuali violazioni del rapporto di mandato, resta concettualmente distinta da tali categorie quella relativa alle controversie instaurate da o contro il condominio dal singolo condomino, quale quella in questa sede in esame. Non essendo la stessa stata presa in considerazione dall'art. 17

del regolamento, permane il principio generale della sua sottoposizione alla giurisdizione ordinaria.

Resta dunque assorbito l'ulteriore profilo dedotto dalle parti in ordine alla composizione del collegio arbitrale.

Quanto al merito del procedimento, si osserva quanto segue.

Non è contestata la realizzazione da parte della convenuta, proprietaria di un'unità immobiliare all'ultimo piano dell'edificio in M., viale B. M. 13, di una terrazza a tasca con demolizione di una porzione del tetto condominiale.

Il condominio lamenta la violazione dell'art. 1102 c.c., richiamandosi all'orientamento tradizionale della giurisprudenza di legittimità sul punto. Tale orientamento risulta riassunto nell'ordinanza della Corte di Cassazione n. 2500/13, secondo la quale "qualora il proprietario dell'ultimo piano di un edificio condominiale provveda a modificare una parte del tetto condominiale trasformandola in terrazza a proprio uso esclusivo, tale modifica è da ritenere illecita non potendo essere invocato l'art. 1102 c.c., poiché non si è in presenza di una modifica finalizzata al migliore godimento della cosa comune, bensì all'appropriazione di una parte di questa che viene definitivamente sottratta ad ogni possibilità di futuro godimento da parte degli altri; né assume rilievo il fatto che la parte di tetto sostituita continui a svolgere una funzione di copertura dell'immobile"; viene in tal modo alterata l'originaria destinazione della cosa comune, sottratta all'utilizzazione da parte degli altri condomini, anche quando tale trasformazione riguardi solo una parte del tetto, che cessa di rimanere nel godimento comune e di essere suscettibile, potenzialmente, di un uso per gli altri comproprietari.

La convenuta richiama invece il principio esposto nella sentenza della Corte di Cassazione n. 14107/12, che - in estrema sintesi - muove dalla considerazione preliminare secondo cui è riscontrabile una linea di incoerenza tra l'orientamento tradizionale sul punto con la giurisprudenza che, nel corso degli ultimi anni, riconosce ai condomini la facoltà di aprire o ampliare porte e finestre nei muri perimetrali. Tale facoltà non costituisce, di per sé, abuso della cosa comune idoneo a ledere il compossesso del muro comune. Esaminando i due presupposti fondamentali per poter applicare l'art. 1102 c.c., la Corte sottolinea che una modifica non dissimile da quella di cui si discute in questa sede deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto.

Si ritiene di dover aderire all'orientamento tradizionale sul punto.

Si rileva in primo luogo la sostanziale impossibilità di poter ragionevolmente prevedere la futura e concreta volontà dei condomini di accrescere il pari uso cui hanno diritto. Non sono infatti specificamente individuabili i sacrifici in concreto imposti al singolo condomino dalla realizzazione dell'opera; tale individuazione postulerebbe una valutazione del tutto ipotetica sulle possibili iniziative che ogni condomino potrebbe attuare sul tetto (quali, ad esempio, quelle relative all'installazione di un'antenna), né si può pretendere che ciascuno dei condomini possa effettuare, al momento in cui il costruttore della terrazza decide di eseguire le opere, una puntuale e definitiva valutazione su ciò che intenderà realizzare sul tetto in un futuro non meglio individuato. In altre decisioni la Corte di legittimità ha, del resto, già esposto il principio secondo cui è del tutto ininfluyente la considerazione che non sia variata la funzione di copertura assolta dalla parte di tetto sostituita con la terrazza, perché tale utilizzazione non è l'unica possibile, non potendosi escludere in ipotesi utilizzazioni future, quali l'appoggio di antenne, o di pannelli solari, o altre possibili e oggi inimmaginabili utilità (tra le altre, Cass. n. 14950/2008). Nulla avrebbe potuto pertanto allegare sul punto il Condominio attore, non potendosi attestare, allo stato, uno specifico interesse di uno o più condomini alla realizzazione di una specifica opera sulla copertura dello stabile.

È anche significativa, in tema di contemperamento di interessi, la circostanza che nel caso di specie l'azione sia stata promossa non dal singolo condomino che si ritiene leso nel proprio diritto di pari utilizzo del bene comune, ma dal Condominio nella sua globalità, rendendosi pertanto portatore di un interesse che non è soltanto quello del singolo, ma della collettività condominiale.

Secondariamente si osserva che, partendo dal presupposto che l'impedimento alla modifica possa considerarsi legittimo solo se sia ragionevole prevedere che i singoli condomini possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto, si giungerebbe a un risultato iniquo sotto un ulteriore profilo. Sarebbe infatti garantito un diverso grado di tutela al singolo condomino in

ragione dell'epoca di realizzazione dell'opera sulla copertura condominiale. La costruzione della prima terrazza, infatti - a maggior ragione se di dimensioni contenute - potrebbe astrattamente portare a ritenere la sua compatibilità con il pari uso della copertura da parte degli altri condomini, che potrebbero ipoteticamente avvalersi della restante porzione di tetto per installare, a titolo di esempio, antenne televisive. Tale tutela non sarebbe più riconosciuta allo stesso modo in favore di un secondo condomino che intendesse realizzare il medesimo tipo di opera, essendo diminuita, di fatto, la copertura disponibile. Ciò fino all'azzeramento della tutela, a seconda del numero di terrazze realizzate e della progressiva indisponibilità di porzioni di tetto condominiale. La conclusione sarebbe, dunque, quella di garantire a chi per primo si attiva, una posizione di diritto ingiustificatamente più favorevole rispetto a chi, portatore del medesimo interesse, decidesse di realizzare l'identica opera in un momento successivo. Si ritiene che tale conclusione sia del tutto incongrua.

La convenuta eccepisce inoltre che l'intercapedine, di cui il Condominio lamenta l'assorbimento nelle opere di realizzazione del terrazzo, non risulta dagli atti di provenienza e non è mai stata ceduta al Condominio. Sul punto si rileva che:

- l'atto di compravendita stipulato da G.A. e T.P. indica all'art. 1 le coerenze dell'immobile, facendo espresso riferimento all'esistenza dell'intercapedine che, dunque, non faceva parte dell'unità immobiliare acquistata;

- il dato letterale trova poi conferma nella pianta del piano sesto di cui all'Al. B al testo negoziale, che ritrae l'intercapedine come porzione autonoma rispetto all'unità immobiliare oggetto di acquisto;

- analoga indicazione è ricavabile dalla pianta (doc. 18 di parte attrice) del piano sesto presentata dalla convenuta ai fini dell'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica;

- tali evidenze documentali non sono superabili dall'allegazione di una mappa catastale del 1940, in ogni caso superata quanto meno da un atto negoziale successivo e dalla rappresentazione della situazione di fatto descritta dalla stessa convenuta.

Non hanno rilevanza le osservazioni svolte da entrambe le parti con riferimento ai profili edilizi e urbanistici, in quanto estranei al rapporto tra condominio e condomino.

Dalle considerazioni che precedono, che assorbono ogni ulteriore profilo dedotto in giudizio dalle parti, deriva l'accoglimento delle domande del Condominio, con conseguente condanna della convenuta al ripristino dei luoghi.

Non può essere quindi accolta la domanda di quest'ultima al risarcimento dei danni, presupponendo la stessa il rigetto delle domande formulate dal Condominio.

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

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) Condanna P.T. a ripristinare l'originario stato della falda del tetto del Condominio di M., viale B. M. 13, nonché l'intercapedine sotto la falda del tetto, con eliminazione della terrazza a **tasca** realizzata dalla convenuta nella sua unità immobiliare individuata nell'atto di acquisto Rep. 17.305, Racc. 12.043, Fg. 392, Mapp. 249, Sub. 701 e 702.

2) Rigetta le domande di P.T..

3) Condanna P.T. alla rifusione in favore del Condominio di M., viale B. M. 13 delle spese processuali del presente procedimento, che si liquidano in Euro 458,00 per spese, Euro 8.000,00 per compensi, oltre al rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il .

Così deciso in Milano, il 27 febbraio 2015.

Depositata in Cancelleria il 27 febbraio 2015.

---