001533/15

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

*COMUNIONE E CONDOMINIO

R.G.N. 2093/2010

Cron. 15533

Rep. e T.

Ud. 30/04/2015

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ETTORE BUCCIANTE - Presidente -

Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere -

Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Dott. ANTONINO SCALISI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 2093-2010 proposto da:

VENTURINI ANNA VNTNNA45M49D541R, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA ITALO CARLO FALBO 22, presso lo studio dell'avvocato ANGELO COLUCCI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato MARIA GRAZIA TUFARIELLO;

- ricorrente -

2015

1270

contro

CONDOMINIO MARTINO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA COLA DI RIENZO 111, presso lo studio dell'avvocato DOMENICO D'AMATO, rappresentato e difeso dagli

avvocati PIACENTINA VESPERTINO, FEDERICO POSTIGLIONI; FERRI FRANCESCO, DOMENICHELLI SERGIO, BRIGHETTI SERGIO, CINTI MASSIMO, ITALICI RINO, RADICCHI GIOVANNI, RAGAZZI GIORGI, FOLICALDI ANNA MARIA, PARESCHI NEVIO, TASSINARI VITTORIO, elettivamente domiciliati in ROMA, PIAZZA AUGUSTO IMPERATORE 22, presso lo studio dell'avvocato GUIDO MARIA POTTINO, che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati ENRICO RIZZO, MASSIMO FRANZONI;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 2054/2008 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 15/12/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30/04/2015 dal Consigliere Dott. ANTONINO SCALISI;

udito l'Avvocato TOMASSINI Lorenzo, con delega depositata in udienza dell'Avvocato TUFARIELLO Maria Grazia, difensore della ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato VESPERTINO Piacentina, difensore del resistente Condominio, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato RIZZO Enrico, difensore dei resistenti che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARMELO CELENTANO che ha concluso per

il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Venturini Anna, con atto di citazione del 30 luglio 2003 conveniva in giudizio davanti alla Corte di appello di Bologna, il Condominio Martino e i condomini Brighetti Sergio, Pareschi Nevio, Tassinari Vittorio, Italici Rino, Radicchi Giovanni, Ferri Francesco, Ragazzi Giorgio, Domenichelli Sergio, Cinti Massimo, Folicaldi Annamaria, proponendo appello avverso la sentenza del 4 aprile 2003 con la quale il Tribunale di Bologna aveva rigettato le domande dalla stessa proposte di nullità della delibera dell'assemblea condominiale del 26 marzo 1996, di accertamento dell'illegittima costruzione delle autorimesse in quanto di pregiudizio alla stabilità degli immobili posti all'interno del condominio Martino e all'immobile di sua proprietà, di condanna del condominio e dei condomini al risarcimento di tutti danni patiti.

Il Tribunale di Bologna evidenziava: a) che il Condominio Martino era un complesso immobiliare costituito da villette a schiera, collegate tra di loro da passaggi comuni interni e separati dalla via pubblica da un muro comune; b) che dalla relazione del CTU e dalle fotografie emergeva che le autorimesse realizzate dagli originari convenuti erano state ricavate dal terrapieno eretto a ridosso del muro di recinzione ed all'interno del complesso. La loro realizzazione costituiva il tipo di intervento edilizio per il quale era stata introdotta la disciplina di cui all'art. 9 della legge 122/89 la cui ratio era quella di sfruttare le strutture edili esistenti al fine di dotare gli immobili di parcheggi pertinenziali; c) che le verifiche prescritte dall'art. 9 della legge n. 122 del 1989 erano stati rispettati posto che la delibera dell'assemblea condominiale era stata approvata con le maggioranze di legge; d) le aperture delle autorimesse realizzate sul muro di recinzione non ne avevano

indebolito al consistenza, né avevano mutato la funzione di delimitazione dall'esterno, né avevano ridotto o escluso il passaggio degli altri condomini; e) neanche poteva parlarsi di mutamento di destinazione del bene e della sua funzionalità, ovvero di pregiudizio estetico per il fatto che sul terrapieno fosse stata ripristinata la sola vegetazione arbustiva e, non anche quella arborea, in quanto dalle fotografie emergeva che l'aspetto dei luoghi era gradevole e l'ambiente naturale integrato nel tessuto edilizio.

Con l'atto di appello la sig.ra Venturini Anna censurava la sentenza impugnata per diversi motivi, ed essenzialmente, riproponeva le domande e le eccezione già svolte nel giudizio di primo grado.

Si costituivano sia il Condominio Martino e sia i condomini: Brighetti Sergio, Pareschi Nevio, Tassinari Vittorio, Italici Rino, Radicchi Giovanni, Ferri Francesco, Ragazzi Giorgio, Domenichelli Sergio, Cinti Massimo, Folicaldi Annamaria, chiedendo il rigetto dell'appello e la sola Folicaldi Annamaria proponeva appello incidentale avverso la sentenza nella parte in cui aveva disposto la compensazione delle spese giudiziali.

Espletata altra CTU ed esaurita la fase istruttoria, la Corte di Appello di Bologna con sentenza 2054 del 2008 confermava la sentenza del Tribunale di Bologna, compensava le spese tra l'appellante e Folicaldi Annamaria e condannava l'appellante al pagamento delle spese del grado a favore degli altri appellati. Secondo la Corte bolognese, correttamente il Tribunale aveva ritenuto applicabile la normativa di cui alla legge 122 del 1989 e in base a questa legge le deliberazioni relative alla realizzazione dei parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari richiedevano per la loro validità la maggioranza prevista dall'art. 1136 secondo comma cc. Per altro,

nel caso concreto non risultavano violati i limiti di cui all'art. 1120, secondo comma cc. In particolare, la circostanza che la costruzione di autorimesse aveva ridotto gli spazi adibiti a parcheggio esterno, provocato la distruzione della vegetazione esistente, reso inservibile all'uso e al godimento del singolo condomino parti comuni e provocato danno estetico e al decoro architettonico dell'intero complesso, non avevano trovato conferma alcuna nelle risultanze processuali in atti, né risultava aver formato oggetto di prova specifica ed analitica da parte dell'appellante, non risultando neppure dimostrata l'esistenza di un parcheggio di proprietà condominiale, divenuto meno capiente per effetto della costruzione delle autorimesse di cui si dice. La stessa consulenza tecnica aveva evidenziato che la realizzazione delle autorimesse non costituiva pericolo per la stabilità dei beni condominiali.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da Venturini Anna con ricorso affidato a quattro motivi. Il Condominio Martino e i condomini Brighetti Sergio, Pareschi Nevio, Tassinari Vittorio, Italici Rino, Radicchi Giovanni, Ferri Francesco, Ragazzi Giorgio, Domenichelli Sergio, Cinti Massimo, Folicaldi Annamaria, hanno resistito con separati controricorsi.

In prossimità dell'udienza pubblica, le parti hanno depositato memorie ex art. 378 cpc.

Motivi della decisione

1.= Con il primo motivo del ricorso Venturini Anna Maria impugna la sentenza ex art. 360, comma primo, n. 3 cpc., per violazione, falsa ed erronea applicazione dell'art. 1120, comma due, cc., rispetto ad opere potenzialmente idonee a rendere talune parti comuni inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino. Secondo la ricorrente il Tribunale prima e la Corte

distrettuale dopo, nell'affermare che i lavori approvati dall'assemblea condominiale non avevano comportato innovazioni vietate dalle legge e/o comunque da necessitare un'approvazione adottata all'unanimità, non avrebbe tenuto conto che a causa della costruzione delle autorimesse erano state soppressi alcuni parcheggi per auto ad uso dei condomini in aree condominiali. In altri termini, la Corte distrettuale non avrebbe considerato come parti comuni condominiali gli spazi adibiti a parcheggio eliminati dall'apertura dei passi carrai relativi ai nuovi garages. Piuttosto, il CTU, prof. Amadesi aveva evidenziato che "nell'ipotesi che sulla base di ulteriori documenti non forniti al sottoscritto la scarpata del terrapieno sul parcheggio dovesse risultare condominiale, la superficie di quest'ultimo interessata dai passa carrai ammonterebbe a mt. 107, risultato sei posti auto in meno.

Pertanto, conclude la ricorrente: ove risulti che le innovazioni interessanti un condominio diano luogo a riduzioni di posti di parcheggio realizzati sul terreno condominiale e fruibili dalla collettività dei condomini, si chiede di affermare che sussiste l'ipotesi prevista dall'art. 1120, comma secondo, cc., con conseguente illegittimità e/o nullità di eventuali delibere condominiali che le abbiano autorizzate non all'unanimità.

1.1.= Il motivo è infondato, non solo perché si risolve nella richiesta di una nuova e diversa valutazione dei dati processuali, e/o nella richiesta di un nuovo accertamento di un presupposto di fatto (se i lavori di cui si dice hanno eliminati o meno parti comuni), non proponibile nel giudizio di cassazione se, come nel caso in esame, la valutazione, e/o l'accertamento, effettuati dalla Corte distrettuale non presentino vizi logici e/o giuridici, ma soprattutto perché la Corte distrettuale ha sufficientemente, e puntualmente, chiarito le

ragioni logico- giuridiche poste a fondamento della decisione di escludere che i lavori di che trattasi avrebbero necessitato dell'approvazione all'unanimità dei condomini. Come ha avuto modo di chiarire, conclusivamente, la Corte distrettuale (pag. 22 della sentenza) : non risulta, pertanto, alla luce degli elementi di valutazione emersi, che i lavori approvati dall'assemblea comdiminiale abbiano comportato innovazioni vietate dalla legge. E ancor di più, la stessa Corte distrettuale specifica che le circostanze, evidenziate dall'attuale ricorrente (originaria appellante) e, cioè, che la costruzione delle autorimesse avesse ridotto gli spazi adibiti a parcheggio esterno, provocato la distruzione della vegetazione esistete, reso inservibili all'uso e al godimento del singolo condomino parti comuni e provocato danno estetico e al decoro architettonico dell'intero complesso, non aveva trovato conferma alcuna nelle risultanze processuali in atti né risultavano aver formato oggetto di prova specifica ed analitica da parte dell'appellante.

E' di tutta evidenza, dunque, che nessuna disattenzione della Corte, nell'accertare e valutare i dati necessari per la decisione, emerge dalla sentenza impugnata. Né le parti della consulenza tecnica richiamate dalla ricorrente nell'esplicazione del motivo in esame, sono in grado di smentire, decisamente, quanto affermato dalla Corte distrettuale, considerato che il CTU specifica "si conclude, pertanto, alla luce dei dati e delle considerazioni fatte che le scarpate del terrapieno rientrano nelle pertinenze dei soci assegnatari mentre i muri di contenimento del terrapieno sono condominiali (....) nell'ipotesi che sulla base di ulteriori documenti non forniti al sottoscritto la scarpata del terrapieno sul parcheggio dovesse risultare condominiali la superficie di quest'ultimo interessata dai passi carrai ammonterebbe a mt

107". Piuttosto, a fronte della valutazione della Corte di Bologna la ricorrente contrappone le proprie, ma, della maggiore o minore attendibilità di queste rispetto a quelle compiute dal giudice del merito non è certo consentito discutere in questa sede di legittimità, né può la ricorrente pretendere il riesame del merito sol perché la valutazione delle accertate circostanze di fatto, come operata dal giudice di secondo grado, non collima con le loro aspettative.

2.= Con il secondo motivo la ricorrente denuncia la violazione, falsa ed erronea applicazione dell'art. 1120 secondo comma cc., rispetto ad innovazioni potenzialmente idonee ad alterare il decoro architettonico del contesto condominiale (art. 360, primo comma n., 3 cpc.). Secondo la ricorrente le delibere che avrebbero autorizzato la loro realizzazione a semplice maggioranza, e non ad unanimità, sarebbero illegittime per violazione del terzo comma dell'art. 9 della legge n. 122 del 1989 in relazione all'art. 1120 cc, posto che la realizzazione dei garages avrebbe leso il decoro architettonico del Condominio. Incredibilmente, ritiene la ricorrente, nonostante l'assenza della benché minima autorizzazione condominiale (ancorché illegittima) alla costruzione della decima autorimessa, nonostante la riduzione dei posti auto condominiali, l'asportazione della vegetazione arborea e l'edificazione di orribili rampe su porzioni di terreni condominiali (il CTU Amedei ha ampiamente chiarito che i mappali 716, 717, 718 sono condominiali) i Giudici di merito hanno saltato a piè pari ogni denuncia della ricorrente, addirittura giungendo ad esprimere giudizi estetici di gradevolezza (e come tali soggettivi) per definizione bene distanti da una oggettiva valutazione tra il primo e il dopo la realizzazione dei garages.

Pertanto, conclude la ricorrente: ove risulti che le innovazioni interessanti il condominio di cui trattasi, consistenti nella creazione di nuove rampe di accesso ai garages con installazione di apposita ringhiera, nonché nell'abbattimento di alberi preesistenti e sostituiti con flora arbustiva, si chiede di affermare che sussiste la violazione dell'art. 1120 secondo comma cc., con conseguente illegittimità della delibera autorizzativa dei lavori.

2.1.= Anche questo motivo è infondato perché come il precedente, mutatis mutandis, si risolve nella richiesta di una nuova e diversa valutazione dei dati processuali, e/o nella richiesta di un nuovo accertamento di un presupposto di fatto (se i lavori di cui si dice hanno leso o meno il decoro architettonico del Condominio Martino), non proponibile nel giudizio di cassazione se, come nel caso in esame, la valutazione, e/o l'accertamento, effettuati dalla Corte distrettuale non presentino vizi logici e/o giuridici, ma soprattutto perché, anche in questo caso, la Corte distrettuale ha sufficientemente, e puntualmente, chiarito le ragioni logico- giuridiche poste a fondamento della decisione di escludere che i lavori di che trattasi avessero alterato il decoro architettonico del Condominio. Come ha avuto modo di evidenziare la Corte distrettuale non era stata data la prova di un presunto danno estetico e al decoro architettonico del complesso immobiliare per quanto non erano state descritte in maniera analitica, al fine di poterne valutare l'apprezzabilità delle ragioni del danno lamentato. E ancor prima il Tribunale , come riportato dalla stessa sentenza impugnata (pag. 8) aveva avuto modo di affermare: neanche poteva parlarsi di mutamento della destinazione del bene o della sua funzionalità ovvero di pregiudizio estetico per il fatto che sul terrapieno fosse stata ripristinata la sola vegetazione arbustiva e, non anche, quella arborea, in

quanto dalle fotografie allegate alla relazione del CTU risultava, comunque, che l'aspetto dei luoghi era gradevole e l'ambiente naturale integrato nel tessuto edilizio.

Si tratta, per tutta evidenza, di una valutazione del giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, essendo congruamente motivata. Né può imputarsi al giudice l'aver omesso l'esplicita confutazione delle tesi non accolte e/o la particolareggiata disamina degli elementi di giudizio non ritenuti significativi, giacché ne' l'una, ne' l'altra gli sono richieste, mentre soddisfa all'esigenza d'adeguata motivazione che il raggiunto convincimento risulti - com'è dato, appunto, rilevare nel caso di specie - da un esame logico e coerente di quelle tra le prospettazioni delle parti e le emergenze istruttorie che siano state ritenute di per sè sole idonee e sufficienti a giustificarlo.

3.= Con il terzo motivo la ricorrente lamenta la violazione, falsa ed erronea applicazione della legge n. 122 del 1989 (art. 360 comma 1 n. 3 cpc.). Secondo la ricorrente, i Giudici di primo e di secondo grado avrebbero erroneamente ricondotto le autorimesse in parola nelle modalità di realizzazione e nella loro esatta ubicazione, nell'alveo normativo della legge Tognoli, epperò, la realizzazione di autorimesse e parcheggi destinati al servizio di fabbricati esistente sarebbe soggetta ad autorizzazione gratuita, esclusivamente se effettuata, totalmente, al di sotto del piano di campagna naturale, non rientrando in tale disciplina di favore, i manufatti realizzati, come le autorimesse che qui interessano, con interramenti ottenuti per effetto del riporto di terra. Pertanto, nelle ipotesi in cui, e sarebbe, sempre secondo la ricorrente, l'ipotesi che qui interessa, se il garage non risulta interrato

interamente, ma parzialmente su due lati, l'autorizzazione in deroga ex art. 9 comma 1 della legge 122 del 1989 sarebbe illegittima, non sussistendo le condizioni per il rilascio.

Pertanto, conclude la ricorrente: premesso che l'art. 9, commi 1 e 3,della legge 24 marzo 1989, n. 122 anche nella sua originaria formulazione, consente la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo o nel piano terreno esistente di singole unità immobiliari, oppure, nel solo sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, anche in deroga agli artt. 1120 comma 1 e 1136 comma 5 cc., si chiede di affermare che qualora i parcheggi siano realizzate in aree pertinenziali esterne ai fabbricati le norme sopra indicate trovano applicazione soltanto se la realizzazione dei parcheggi abbia luogo interamente nel sottosuolo, cioè, al di sotto del piano naturale di campagna. Pertanto, qualora detti parcheggi risultino, invece, solo parzialmente interrati e ricoperti con terreno di riporto, le norme sopra menzionate non trovano applicazione e le eventuali delibere autorizzative condominiali necessitano delle maggioranze ordinariamente previste dagli artt. 1120, comma 1 e 1136 comma 5° cc.

3.1.= la censura è inammissibile per novità della stessa, essendo prospettata per la prima volta in sede di legittimità. In verità, poiché la questione sollevata, relativa al fatto che le autorimesse di cui si dice erano parzialmente interrate perché costruite in terrapieni formati da terreno da riporto, non risulta trattata nella sentenza impugnata. Piuttosto, la ricorrente al fine di evitare una statuizione di inammissibilità della censura in quanto nuova, aveva l'onere, in realtà non assolto, di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, indicando altresì in quale atto del giudizio precedente lo avesse fatto, onde consentire a questa Corte di controllare "ex actis" la

veridicità di tale asserzione prima di esaminare, nel merito, la questione stessa.

E, tuttavia, la ricorrente non ha ritenuto che il Tribunale, prima, aveva avuto modo di evidenziare (pag. 6 sentenza) la realizzazione delle autorimesse di cui si dice che costituiva il tipo di intervento edilizio per il quale era stata introdotta la disciplina di cui all'art. 9 della legge 122 del 1989 commi 1 e 3 e la Corte distrettuale, dopo, ha affermato: che correttamente il Tribunale aveva ritenuto applicabile alla fattispecie la legge n. 122 del 1989 avendo i lavori riguardato la realizzazione di autorimesse all'interno del complesso condominiale accessibili da passi carrai aperti sul muro esterno comune ed ingressi pedonali sul viale interno pure di proprietà comune. In buona sostanza, quindi, sia il Tribunale che la Corte di appello hanno acclarato che le autorimesse di cui si dice rispondevano alle prescrizioni di cui all'art. 9 della legge 122 del 1989.

4.= Con il quarto motivo di ricorso la ricorrente lamenta l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione su un fatto controverso accertato per iscritto dal CTU di prime cure e decisivo per il giudizio (ex art. 360 comma 1 n. 5 cpc.). Secondo la ricorrente, il Tribunale prima e la Corte di appello dopo, confermando la decisione del Tribunale, avrebbero rigettato la domanda attorea relativa alla soppressione di posti auto, sull'erroneo presupposto che i posti auto fossero di natura pubblica, non tenendo conto degli elaborati peritali dai quali risulterebbe che sarebbero stati soppressi dei posti auto per la realizzazione dei passi carrai relativi alle nuove autorimesse.

La ricorrente indica il fatto controverso: nell'omessa considerazione ai fini dell'accertamento dell'esistenza e della individuazione del o dei proprietari

dei posti auto soppressi a causa della realizzazione da parte dei convenuti delle rampe di accesso alle autorimesse e relativi passi-carrai, delle risultanze della CTU Amadesi nella parte in cui dava atto della natura condominiale dei posti auto in parola e della soppressione di sei di questi ultimi.

4.1.= Anche questo motivo è infondato sia perché non coglie la ratio decidendi, sia perché si risolve nella richiesta di una nuova e diversa valutazione dei dati processuali non proponibile nel giudizio di cassazione se, come nel caso in esame la valutazione effettuata dalla Corte distrettuale non presenta vizi logici o giuridici, sia, perché la Corte distrettuale ha sufficientemente chiarito le ragioni poste a fondamento della decisione con la quale ha escluso che la realizzazione delle autorimesse di cui si dice avessero soppresso dei posti auto condominiali. Come ha avuto modo di chiarire la Corte distrettuale, le circostanze lamentate dalla Venturini non avevano trovato alcuna conferma nelle risultanze processuali in atti, né risultava aver formato oggetto di prova specifica ed analitica, da parte dell'appellante, non risultando sia stata dimostrata neanche l'esistenza di un parcheggio di proprietà condominiale divenuto meno capiente per effetto della costruzione delle autorimesse. E' di tutta evidenza, pertanto, che la Corte distrettuale non ha omesso di considerare i dati processuali, nonché i documenti prodotti dalle parti e lo stesso elaborato peritale, e, a contrario, ha sufficientemente e adeguatamente chiarito che la soppressione dei sei posti auto condominiali , indicata nella CTU siccome ipotetica, era stata semplicemente affermata, ma non provata.

In definitiva, il ricorso va rigettato e la ricorrente, in ragione del principio della soccombenza condannata al pagamento delle spese del presente giudizio

di cassazione che verranno liquidate con il dispositivo a favore di ciascun controricorrente: Condominio e Condomini (questi ultimi, unitariamente intesi quale unico controricorrente).

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che liquida a favore di ciascun controricorrente (Condominio e Condomini, questi ultimi, unitariamente, intesi quale unico controricorrente) in €. 3200,00 di cui €. 200 per esborsi oltre spese generali ed accessori, come per legge.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione il 30 aprile 2015

Il Consigliere relatore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella DIANA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 23 LUG. 2015

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella DIANA