

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. MATERA Lina - Consigliere

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere

Dott. PICARONI Elisa - rel. Consigliere

Dott. SCARPA Antonio - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 20238-2009 proposto da:

(OMISSIS) S.r.l. c.f. (OMISSIS), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione (OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS) c.f. (OMISSIS), in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato (OMISSIS);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 268/2009 della CORTE D'APPELLO DI CAGLIARI - SEZ.DIST. di SASSARI, depositata il 30/04/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/12/2015 dal Consigliere Dott. ELISA PICARONI;

udito l'Avvocato (OMISSIS), difensore della ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato (OMISSIS), difensore del controricorrente, 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 l'inammissibilita' del ricorso (SS.UU. 19255/10 e 5698/12) e per la condanna aggravata alle spese.

RITENUTO IN FATTO

1. - E' impugnata la sentenza della Corte d'appello di Cagliari, sezione distaccata di Sassari, depositata il 30 aprile 2009, che ha rigettato l'appello proposto da (OMISSIS) s.r.l. avverso la sentenza del Tribunale di Tempio Pausania, sezione distaccata di Olbia, e nei confronti del Condominio (OMISSIS).

1.1. - Nel 2002 il Condominio (OMISSIS) aveva agito per ottenere la condanna di (OMISSIS) srl alla rimozione delle opere eseguite in quanto lesive del regolamento condominiale adottato nel 1982 - che considerava beni comuni il decoro architettonico e l'estetica delle facciate -, nonche' al rilascio del suolo condominiale asseritamente occupato e al ripristino dello stato dei luoghi.

Le opere denunciate consistevano nell'ampliamento e copertura di una veranda, nella creazione di una nuova veranda chiusa su tre lati e coperta con terrazzo, nella chiusura di un ingresso con cancello, che era stato murato, e nella realizzazione di un nuovo ingresso, che insisteva sul suolo di proprieta' condominiale.

La convenuta aveva eccepito il mancato rispetto del termine perentorio entro il quale, in base al regolamento condominiale, l'amministratore era tenuto ad intimare la sospensione dei lavori ritenuti lesivi del decoro architettonico, e nel merito aveva contestato la fondatezza della domanda, rilevando che il divieto di innovazioni era limitato agli interventi che interessavano le parti comuni e che soltanto l'estetica delle facciate era considerata bene comune. I lavori in oggetto, peraltro, avevano riguardato la proprieta' esclusiva di (OMISSIS) e non avevano compromesso il decoro architettonico: la societa' aveva proceduto all'apertura con il consenso del proprietario del fondo su cui la stessa era affacciata; il nuovo ingresso era stato realizzato sulla proprieta' esclusiva; la scala in pietra costituiva una miglioria del precedente camminamento condominiale.

1.2. - Il Tribunale aveva accolto le domande, rilevando che gli articoli 1, 3 e 9 del regolamento condominiale vietavano di apportare qualunque modifica all'aspetto esteriore degli edifici, in assenza di autorizzazione.

2. - La Corte d'appello, adita dalla societa' (OMISSIS), rigettava il gravame e confermava la sentenza di primo grado, con diversa motivazione.

2.1. - La Corte territoriale riteneva, infatti, che i lavori di ampliamento della veranda preesistente e di costruzione della nuova veranda avevano "alterato il bene comune costituito dall'estetica della facciata nonche' interessato altre parti comuni del condominio". Dopo aver richiamato la giurisprudenza di legittimita', secondo cui per decoro architettonico del fabbricato deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture ornamentali che costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio, e all'edificio stesso,

una sua determinata, armonica fisionomia, la Corte d'appello individuava le caratteristiche del complesso immobiliare, ed affermava che "la realizzazione di un ingresso alla preesistente veranda coperta a forma triangolare, "rompe" la linea architettonica rispetto alla tipologia di ingressi esistenti nelle altre unita' immobiliari che compongono il condominio", mentre non vi era prova che tali opere avessero determinato un pregiudizio economico al Condominio.

2.2. - Secondo la Corte territoriale, il camminamento pedonale esterno alla proprieta' (OMISSIS) - realizzato con il medesimo materiale utilizzato nelle altre parti del condominio ed aperto al passaggio degli altri condomini - non poteva considerarsi innovazione legittima in quanto mancava la prova che non avesse alterato il decoro architettonico. Non risultava, infatti, che nel condominio vi fossero altri camminamenti realizzati secondo identiche modalita'. Infine, il muretto di delimitazione della proprieta' (OMISSIS) insisteva parzialmente sul suolo comune, che era stato corrispondentemente inglobato nella proprieta' esclusiva, e quindi sottratto al pari uso da parte degli altri condomini.

3. - Per la cassazione della sentenza d'appello ha proposto ricorso (OMISSIS) s.r.l., sulla base di sette motivi.

Ha resistito con controricorso il Condominio (OMISSIS).

In esito all'udienza del 25 febbraio 2015, il Collegio assegnava termine per il deposito dell'autorizzazione condominiale o della ratifica della costituzione del Condominio, come rappresentato, nel giudizio di cassazione.

In data 28 luglio 2015 il Condominio, come rappresentato, depositava verbale di assemblea straordinaria del 13 luglio 2015 di ratifica dell'operato dell'amministratore, ed il ricorso era fissato per la decisione all'odierna udienza.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. - Preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione di inammissibilita' del ricorso, proposta dal resistente Condominio (OMISSIS), in applicazione del principio secondo cui "Non viola il principio di autosufficienza, avuto riguardo alla complessita' della controversia, il ricorso per cassazione confezionato mediante inserimento di copie fotostatiche o scannerizzate di atti relativi al giudizio di merito, qualora la riproduzione integrale di essi sia preceduta da una chiara sintesi dei punti rilevanti per la risoluzione della questione dedotta" (Cass., Sez. U. ordinanza n. 4324 del 2014). Il ricorso in esame contiene infatti, nella parte illustrativa, la sintesi necessaria a consentire l'individuazione dei punti rilevanti per la risoluzione delle questioni poste.

1.2. - Nel merito, il ricorso e' fondato nei termini di seguito precisati.

1.3. - Con il primo motivo e' dedotta violazione di legge con riferimento agli articoli 1, 5 e 19 del regolamento condominiale, nonche' all'articolo 1131 c.c. e articolo 81 c.p.c..

1.3.1. - Si assume che, in base alla stessa prospettazione attorea, le opere realizzate dalla societa' (OMISSIS) insistevano sulla proprieta' esclusiva e non su beni comuni, sicche' l'Amministratore non era legittimato ad agire in giudizio senza l'autorizzazione dei condomini.

In ossequio al disposto di cui all'articolo 366-bis cod. proc. civ., applicabile ratione temporis, e' formulato il seguente quesito di diritto: "se sussista la censurata violazione degli articoli 1 e 5 del regolamento condominiale (che definiscono i beni di proprieta' esclusiva dei condomini), nonche' dell'articolo 19 del regolamento condominiale, dell'articolo 81 cod. proc. civ. e dell'articolo 1131 cod. civ. (in materia di legittimazione ad agire) nella sentenza della Corte d'appello che non ha rilevato, anche d'ufficio, il difetto di legittimazione del Condominio a proporre l'azione per cui e' causa, pur incidendo le opere realizzate da (OMISSIS) solo sulla proprieta' individuale della stessa e non su beni comuni, in forza della prospettazione dei fatti fornita dallo stesso Condominio (OMISSIS)".

1.4. - La doglianza e' infondata.

1.4.1. - La ricorrente denuncia la carenza di legittimazione processuale dell'Amministratore del Condominio, e ne censura il mancato rilievo officioso da parte della Corte d'appello, sul presupposto che l'azione esercitata avesse ad oggetto opere realizzate sulla proprieta' esclusiva della ricorrente e non su beni comuni.

Così posta, la questione risulta in primo luogo nuova, poiche' non ha costituito oggetto di esame da parte della Corte d'appello, ne' tale esame puo' essere effettuato in questa sede, implicando un accertamento di fatto - vale a dire la verifica della previsione regolamentare - che e' precluso al giudice della legittimita', a prescindere dall'avvenuto inserimento del regolamento condominiale nel ricorso.

1.4.2. - In secondo luogo, si deve evidenziare che l'Amministratore ha agito per ottenere l'osservanza del regolamento condominiale, nella parte in cui detto regolamento prevede che costituiscono beni comuni "l'estetica delle facciate, in ogni loro parte, anche di proprieta' esclusiva", e vieta innovazioni che alterino il decoro architettonico ovvero che rendano parti comuni del villaggio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (tra cui l'occupazione di spazi comuni). In questa prospettiva - nella quale si assume che le opere realizzate da (OMISSIS) abbiano inciso su beni comuni come individuati dal regolamento condominiale - e' irrilevante che, dal punto di vista strutturale, le stesse opere insistano, in tutto o in parte, sulla proprieta' esclusiva di (OMISSIS). E' vero infatti che, in materia di condominio, l'autonomia privata consente alle parti di stipulare convenzioni che pongano limitazioni, nell'interesse comune, ai diritti dei condomini, sia relativamente alle parti comuni, sia riguardo al contenuto del diritto dominicale sulle parti di loro esclusiva proprieta', senza che rilevi che l'esercizio del diritto individuale di esse si rifletta o meno sulle strutture o sulle parti comuni (ex plurimis, Cass., sez. 2A, sentenza n. 11121 del 1999), e che l'azione finalizzata all'osservanza del regolamento condominiale - che vieta tra l'altro l'occupazione degli spazi comuni - costituisca estrinsecazione tipica dell'attivita' demandata dalla legge all'Amministratore, ai sensi dell'articolo 1131 c.c., come tale esperibile senza la preventiva autorizzazione da parte dei condomini (ex plurimis, Cass., sez. 2A, sentenza n. 14626 del 2010).

1.4.3. - Si osserva, infine, che nel controricorso il Condominio (OMISSIS) ha richiamato le delibere dell'assemblea condominiale, in data 23 agosto 2000 e 11 agosto 2002, di autorizzazione all'esercizio dell'azione finalizzata al "ripristino dello stato dei luoghi", e quindi anche al rilascio del terreno di proprieta' condominiale asseritamente occupato da (OMISSIS). In questi termini, anche prescindendo dalla legittimazione dell'Amministratore ad agire per assicurare il rispetto del regolamento, l'azione proposta risulterebbe correttamente introdotta anche per la parte in cui presenta contenuto "reale" (ex plurimis, Cass., sez. 2A, sentenza n. 40 del 2015).

2. - Con il secondo motivo e' dedotto vizio di motivazione (articolo 360 c.p.c., n. 5), in assunto insufficiente e contraddittoria, sul fatto decisivo del significato da attribuire all'estetica delle facciate, con riferimento agli articoli 1, n. 8 del regolamento condominiale e 1117 c.c..

2.1. - Si contesta che la Corte d'appello, dopo avere correttamente osservato che il divieto di innovazioni era circoscritto a quelle che interessano le parti comuni - se non preventivamente autorizzate - e a quelle che alterano il decoro architettonico, non avrebbe specificato in quali termini, nel caso concreto, le verande rappresentassero innovazione incidente sul bene comune dell'estetica delle facciate.

3. - Con il terzo motivo e' dedotto vizio di motivazione (articolo 360 c.p.c., n. 5), in assunto insufficiente e contraddittoria, sul fatto

controverso e decisivo dell'illegittimità degli interventi realizzati dalla società (OMISSIS), pur in assenza della lesione del decoro architettonico, con riferimento agli articoli 3 e 4 del regolamento condominiale e all'articolo 1120 c.c.

3.1. - Si contesta che la Corte d'appello, dopo aver argomentato che l'ampliamento della veranda non costituiva alterazione del decoro architettonico, né determinava un pregiudizio economico per il Condominio, ha confermato la sentenza di primo grado che aveva ordinato il ripristino dello stato dei luoghi.

L'incoerenza tra la premessa e la conclusione renderebbe la motivazione contraddittoria, e la Corte d'appello avrebbe omesso di chiarire le ragioni che l'avevano indotta a confermare la sentenza di primo grado.

4. - Con il quarto motivo è dedotta violazione di legge (articolo 360 c.p.c., n. 3) in riferimento all'articolo 115 c.p.c.

4.1. - Si contesta l'affermazione della Corte territoriale secondo cui la realizzazione dell'ingresso alla preesistente veranda "rompe la linea architettonica" rispetto alla tipologia di ingressi esistenti nel condominio. Tale affermazione sarebbe frutto dell'apprezzamento privato del giudice d'appello sullo stato dei luoghi, quale risultava dalle fotografie allegate alla CTU, e non su dati tecnici, ovvero sul parere espresso dal CTU.

A corredo del motivo, è formulato il seguente quesito di diritto: "se la valutazione della lesione del decoro architettonico di un edificio debba essere condotta dal giudice esclusivamente sulla scorta del materiale probatorio raccolto e/o sulla scorta di fatti noti, e di conseguenza se sia colpita dalla violazione dell'articolo 115 c.p.c., la sentenza della Corte d'appello che ha fondato la decisione circa la sussistenza della lesione del decoro architettonico dell'edificio condominiale, per le opere realizzate da (OMISSIS), sulla scienza privata del giudice".

5. - Con il quinto motivo è dedotta falsa applicazione dell'articolo 1120 c.c. e dell'articolo 4 del regolamento condominiale (articolo 360 c.p.c., n. 3).

5.1. - Premessa la distinzione tra aspetto architettonico e decoro architettonico, e richiamati alcuni arresti della giurisprudenza di legittimità sul tema, la società ricorrente contesta che l'affermazione della Corte d'appello, secondo cui la realizzazione dell'ingresso alla preesistente veranda "rompe la linea architettonica" rispetto alla tipologia di ingressi esistenti nelle altre unità del condominio, riguarderebbe l'aspetto architettonico dell'opera realizzata dalla società (OMISSIS), non il decoro architettonico.

A corredo del motivo, è formulato il seguente quesito di diritto: "se la valutazione della lesione del decoro architettonico di un edificio debba essere condotta dal giudice analizzando solo l'incidenza che eventuali innovazioni realizzate da un condomino abbiano apportato allo stile architettonico del complesso e, di conseguenza, se sussista la censurata falsa applicazione dell'articolo 1120 c.c. e dell'articolo 4 del regolamento condominiale nella sentenza della Corte d'appello, che ha imputato a (OMISSIS) la violazione delle disposizioni suddette in presenza della sola "rottura della linea architettonica" del complesso condominiale (OMISSIS), determinata dalla costruzione dell'ingresso oggetto di causa".

6. - Con il sesto motivo è dedotta, sub specie di vizio di motivazione (articolo 360 c.p.c., n. 5), l'omessa pronuncia su un fatto decisivo e controverso, con riferimento all'articolo 9 del regolamento condominiale e all'articolo 1120 c.c.

6.1. - Si contesta che la Corte d'appello non avrebbe accertato, pur sollecitata da specifico motivo di appello, quale fosse lo stato preesistente del camminamento comune, essendo emerso dall'istruttoria (testimonianza (OMISSIS) e interrogatorio dell'amministratore condominiale) che il muretto in pietra a confine della proprietà (OMISSIS) era stato ricostruito con le stesse caratteristiche di quello originario, che era ormai cadente.

In definitiva, l'intervento della (OMISSIS) non costituiva innovazione bensì modificazione della cosa comune.

7. - Con il settimo motivo è dedotta violazione dell'articolo 2697 cod. civ., articoli 115 e 116 c.p.c., in riferimento all'articolo 360 c.p.c., n. 3.

7.1. - Si contesta che la Corte d'appello abbia fatto gravare sull'appellante, originaria convenuta, la carenza di prova del fatto che le opere realizzate "non avessero alterato il decoro architettonico", laddove la lesione del decoro architettonico era elemento costitutivo della pretesa del Condominio, sul quale pertanto gravava il relativo onere probatorio.

A corredo del motivo è formulato il seguente quesito di diritto: "se la prova positiva della lesione del decoro architettonico gravi su chi invochi la predetta lesione, e di conseguenza se sia colpita dalla violazione dell'articolo 2697 c.c., articoli 115 e 116 c.p.c., la sentenza della Corte d'appello che ha ritenuto non provata, ad opera di (OMISSIS), la circostanza secondo la quale gli interventi dalla stessa eseguiti sul bene comune non avevano alterato il decoro architettonico del complesso condominiale (OMISSIS)".

7.2. - Le doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente perché all'evidenza connesse, sono fondate.

7.2.1. - La motivazione della sentenza con cui la Corte d'appello ha rigettato il gravame proposto da (OMISSIS) srl risulta innanzitutto contraddittoria, secondo l'accezione enucleata dalla giurisprudenza di questa Corte (Sez. U, sentenza n. 25984 del 2010), che riscontra il predetto vizio nella presenza di argomentazioni contrastanti e tali da non permettere di comprendere la ratio decidendi che sorregge il decisum adottato.

7.3. - La Corte d'appello, che ha enunciato nell'incipit della decisione di confermare la sentenza di primo grado con rettifica della motivazione, ha proceduto all'esame delle questioni devolute con i motivi di appello esponendo una serie di argomenti che si elidono reciprocamente, ovvero rimangono giustapposti, senza che sia possibile comprenderne le ricadute sulla decisione, ovvero contengono affermazioni non supportate da riscontro.

7.3.1. - In particolare, dopo aver ritenuto che alcune opere realizzate da (OMISSIS) (ampliamento della veranda preesistente e costruzione della nuova veranda) alterassero il bene comune costituito dall'estetica delle facciate, la Corte territoriale osserva che "l'avanzamento della veranda preesistente - pur modificando l'apparenza e, dunque, l'estetica delle facciate - non arreca alterazione della ricordata linea architettonica comune", per poi ulteriormente osservare che "la realizzazione di un ingresso alla preesistente veranda coperta a forma triangolare, "rompe" la linea architettonica rispetto alla tipologia di ingressi esistenti nelle altre unità immobiliari che compongono il condominio", ed infine precisare che "non vi è alcuna prova che tali opere abbiano determinato alcun pregiudizio economico al condominio, peraltro neppure allegato da quest'ultimo".

7.4. - La motivazione risulta anche insufficiente nella parte in cui, con riferimento al camminamento pedonale realizzato da (OMISSIS), la Corte d'appello ha affermato che "pur risultando l'accesso al camminamento in questione aperto a qualsiasi condomino (si che lo stesso è rimasto dunque bene comune), non vi è prova che le opere realizzate non abbiano alterato il decoro architettonico del condominio,

difettando la prova dell'esistenza di altri camminamenti presenti all'interno del condominio realizzati secondo le identiche modalita'".

L'erroneo riparto dell'onere della prova e l'assenza di riferimento ad indagini tecniche rendono all'evidenza priva di supporto la decisione sul punto.

8. - L'accoglimento del ricorso, per quanto di ragione, comporta la cassazione della sentenza impugnata con rinvio al giudice indicato in dispositivo, che provvedera' anche sulle spese di lite del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte respinge il primo motivo di ricorso, accoglie i rimanenti motivi, cassa e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'appello di Cagliari - sezione distaccata di Sassari, in diversa composizione.