



18207-17

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

Oggetto

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

R.G.N. 8701/2013

Cron. 18207

Rep. 21

Ud. 21/03/2017

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente -
Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -
Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -
Dott. ELISA PICARONI - Rel. Consigliere -
Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 8701-2013 proposto da:

(omissis) S.r.l. (c.f. (omissis)) in persona del
suo Amministratore Unico e legale rappresentante pro
tempore, (omissis) ((omissis)),
elettivamente domiciliati in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis) , che li rappresenta e difende;

- **ricorrenti** -

contro

CONDOMINIO (omissis) in
persona dell'Amministratore pro tempore, (omissis)

2017

797

(omissis) ((omissis)), elettivamente domiciliati in
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato
(omissis) , che li rappresenta e difende anche
in proprio ex art. 86 c.p.c.;

- c/ricorrenti e ricorrenti incidentali -

nonchè contro

(omissis) ((omissis)), elettivamente domiciliato
in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato
(omissis) , che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

nonchè contro

(omissis) ((omissis)), Società in a.s.
(omissis) ~~di MARIA PIA RIPANDELLI,~~
elettivamente domiciliati in (omissis)
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)
(omissis) , che li rappresenta e difende;

- c/ricorrenti e ricorrenti incidentali -

nonchè contro

(omissis) , (omissis) S.r.l. in
liquidazione in persona del Liquidatore pro tempore;

- intimata -

~~- ricorrenti incidentali -~~

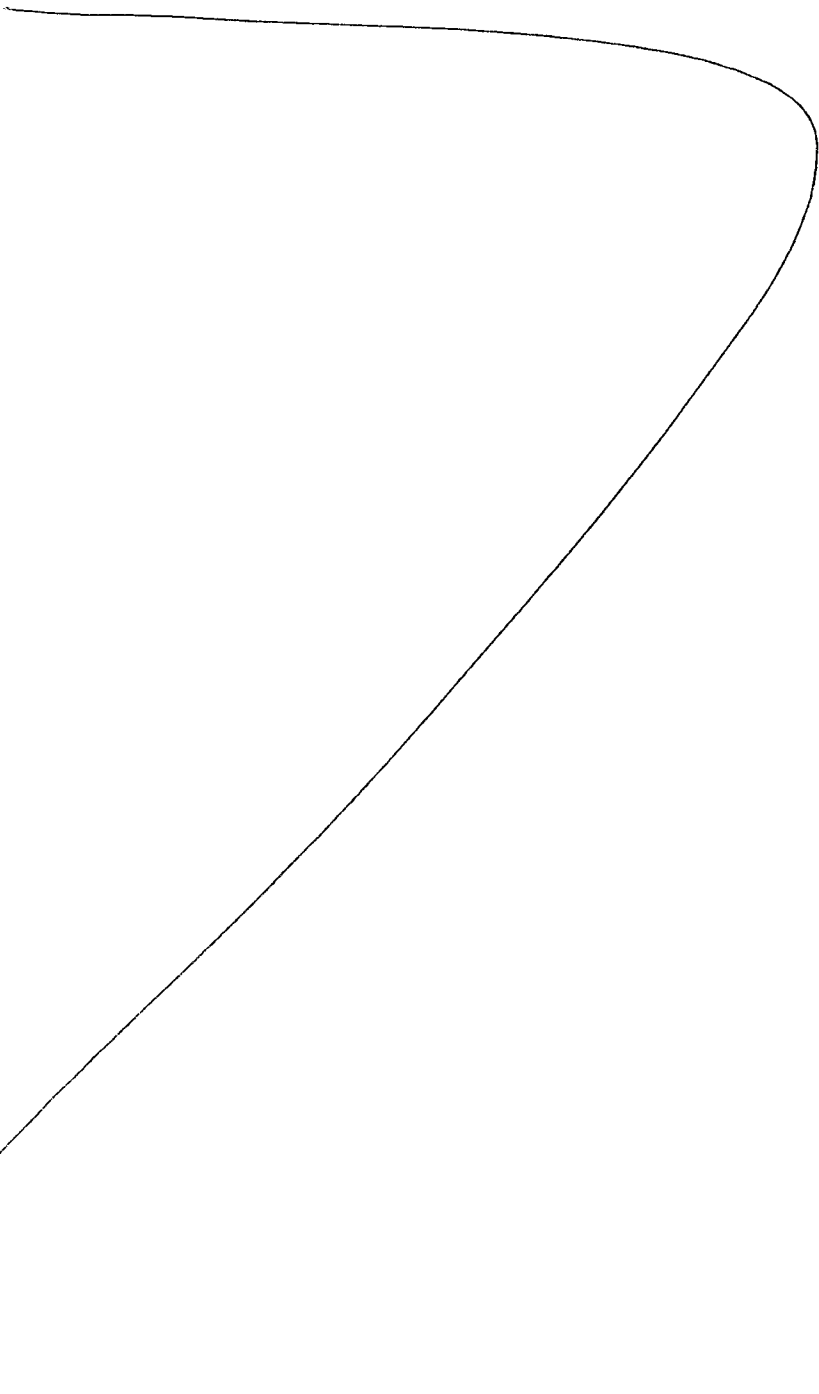
avverso la sentenza n. 3897/2012 della CORTE D'APPELLO
di ROMA, depositata il 18/07/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 21/03/2017 dal Consigliere Dott. ELISA

PICARONI;

udito l'Avvocato (omissis) difensore di se
medesimo e del Condominio, che ha chiesto
l'accoglimento del ricorso incidentale;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. LUIGI SALVATO che ha concluso per la
riunione dei ricorsi e per il rigetto di entrambi i
ricorsi.



FATTI DI CAUSA

1. Nel 1987 il Condomino di (omissis)
(omissis) convenne in giudizio la società (omissis)
s.r.l., proprietaria del lastrico solare, per sentirla condannare
alla demolizione della veranda che, in assunto, alterava
l'estetica dell'edificio con conseguente diminuzione del suo
valore, o, in subordine, al pagamento dell'indennizzo ai sensi
dell'art. 1127, quarto comma, cod. civ., e, in ogni caso, al
risarcimento dei danni.

La convenuta eccepì la carenza di legittimazione
dell'amministratore condominiale per difetto delle
autorizzazioni, di cui agli artt. 1130 e 1131 cod. civ., la
prescrizione dell'azione ai sensi dell'art. 1127 cod. civ.,
l'assenza del pregiudizio estetico lamentato.

I condomini (omissis), in proprio e quale
rappresentante di (omissis) s.a.s., (omissis)
(omissis), (omissis), (omissis) e (omissis)
intervennero in causa, aderendo alle richieste del Condominio.

1.1. Il Tribunale di Roma accolse la domanda principale e, per
l'effetto, ordinò la demolizione della veranda e il ripristino dello
stato dei luoghi, ritenendo assorbita la domanda risarcitoria, e
dichiarò compensate le spese del giudizio.

2. Avverso la decisione proposero appello (omissis)
s.r.l. e (omissis), già socio e liquidatore della società
nel frattempo cancellata dal registro delle imprese, nonché
assegnatario dell'immobile, e con successivo atto (omissis)
(omissis) s.r.l., che aveva acquistato l'immobile con rogito del
16 giugno 2005. Il Condominio propose appello incidentale.
Con separati atti si costituirono e proposero appello incidentale
anche i condomini (omissis), (omissis), (omissis)

s.a.s., e (omissis) . Si limitò a resistere all'appello principale (omissis), in qualità di erede di (omissis) e di (omissis) .

2.1. Con sentenza depositata in data 18 luglio 2012, pronunciando sui gravami riuniti, la Corte d'appello ha rigettato sia l'appello principale sia gli appelli incidentali, e compensato le spese di lite.

2.2. Per quanto ancora di rilievo, la Corte territoriale ha ritenuto che l'azione proposta dal Condominio a tutela dell'intero edificio rientrava tra le attribuzioni dell'amministratore ex artt. 1130-1131 cod. civ., mentre, con riferimento alla domanda risarcitoria, l'intervento dei condomini aveva superato gli eventuali dubbi. L'azione non era prescritta, in quanto il manufatto era stato completato nel 1983, come documentalmente attestato dalla domanda di concessione, ciò che rendeva inammissibile la dedotta prova testimoniale sul punto. Sussisteva il pregiudizio architettonico, come apprezzato dal giudice di primo grado, che si era motivatamente discostato dalle conclusioni raggiunte dai CTU.

2.3. Quanto ai gravami incidentali, la Corte territoriale ha ritenuto che non fosse dovuta l'indennità ex art. 1127, quarto comma, cod. civ. né il risarcimento danni per assenza dei rispettivi presupposti, e cioè la permanenza della sopraelevazione, la mancanza di prova di pregiudizi diversi da quello architettonico.

3. Per la cassazione della sentenza hanno proposto ricorso (omissis) s.r.l. e (omissis) , sulla base di sei motivi. Resistono con controricorso il Condominio e il condomino (omissis) , e propongono ricorso incidentale affidato a tre motivi. Resistono con controricorso i condomini (omissis) e la s.a.s. (omissis) , e propongono ricorso incidentale affidato ad un motivo. Resiste

con controricorso il condomino (omissis). Non ha svolto difese (omissis) .

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso principale è infondato.

1.1. Con il primo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 77, 100, 101 cod. proc. civ., 1127, 1130, 1131 cod. civ., 111 Cost.

I ricorrenti ripropongono la questione della legittimazione dell'amministratore del Condominio ad agire ai sensi dell'art. 1127 cod. civ. in assenza di delibera assembleare di autorizzazione, con conseguente nullità della procura alle liti rilasciata dallo stesso.

L'azione a tutela del decoro architettonico non avrebbe contenuto conservativo, essendo in facoltà dei singoli condomini l'opposizione alla sopraelevazione realizzata dal proprietario dell'ultimo piano, e in ogni caso, l'azione finalizzata alla riduzione in pristino dei luoghi aveva evidente contenuto reale, in quanto diretta a limitare il diritto di proprietà come configurato dall'art. 28 del Regolamento condominiale, e pertanto non rientrava nelle attribuzioni dell'amministratore condominiale. In ragione della nullità della procura alle liti, rilevabile in ogni stato e grado del giudizio, il rapporto processuale non si era costituito e perciò, diversamente da quanto ritenuto dalla Corte d'appello, era improduttivo di effetti anche l'intervento spiegato in causa da alcuni condomini.

2. La doglianza è infondata e per taluni profili inammissibile.

2.1. Secondo la giurisprudenza costante di questa Corte, l'amministratore del condominio è legittimato, senza necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini, ad instaurare il giudizio per la demolizione della sopraelevazione dell'ultimo piano dell'edificio, costruita dal condomino [in violazione delle

prescrizioni e delle cautele fissate dalle norme speciali antisismiche, ovvero] alterando l'estetica della facciata dell'edificio, perché tale atto, diretto a conservare l'esistenza delle parti comuni condominiali, rientra negli atti conservativi dei diritti, che, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, cod. civ. è attribuito all'amministratore (*ex plurimis*, Cass., 12/10/2000 n. 13611). Gli atti conservativi di cui all'art. 1130 cod. civ. non si esauriscono, infatti, nelle azioni cautelari, ma si estendono alle azioni a tutela dello stato di godimento della cosa comune purché non importanti una possibile disposizione della stessa (Cass., 06/02/2009 n. 3044), e non c'è dubbio che, come osservato dalla Corte d'appello, l'azione finalizzata a tutelare il decoro architettonico dell'edificio da alterazioni rientri nel paradigma indicato.

2.2. Quanto alla domanda subordinata, di pagamento dell'indennità prevista dall'art. 1127 cod. civ., e alla domanda risarcitoria, nessuna questione può utilmente essere posta in questa sede dai ricorrenti, a fronte del rigetto delle domande, con conseguente inammissibilità, per carenza di interesse, delle doglianze riguardanti la legittimazione dell'amministratore a proporle in assenza della delibera dei condomini.

2.3. Analoga considerazione si impone con riferimento alle questioni concernenti l'intervento dei condomini, sotto il profilo sia della validità, sia della efficacia "sanante" dell'intervento.

2.4. Risulta, infine, inammissibile la denunciata violazione dell'art. 111 Cost., non essendo indicate le ragioni per cui l'applicazione delle norme, quale risulta nella sentenza impugnata, sarebbe incompatibile con il principio del giusto processo. La violazione dei parametri costituzionali è, infatti, necessariamente mediata dall'applicazione di una o più norme di legge, mentre il vizio di motivazione in cui si assuma incorso

il giudice di merito deve essere denunciato secondo il paradigma contenuto nell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ.

3. Con il secondo motivo è denunciata violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1127, terzo comma, cod. civ., 61, 62, 115 cod. proc. civ. e 111 Cost., e si contesta la valutazione espressa dalla Corte d'appello sul pregiudizio architettonico derivante dalla costruzione della veranda, richiamando le conclusioni dei CTU.

3.1. La doglianza è infondata.

La Corte d'appello ha argomentato le ragioni del dissenso dalle conclusioni dei CTU (pagg. 10-11 della sentenza), dopo avere precisato i limiti dell'accertamento devoluto ai consulenti, ed ha deciso sulla base della documentazione fotografica. La valutazione espressa dalla Corte di merito rispetta i criteri enucleati dalla giurisprudenza consolidata, secondo cui il giudizio relativo all'impatto della sopraelevazione sull'aspetto architettonico dell'edificio va condotto, ai sensi dell'art. 1127, comma terzo, cod. civ., esclusivamente in base alle caratteristiche stilistiche visivamente percepibili dell'immobile condominiale, inteso come struttura dotata di un aspetto autonomo, al fine di verificare se la nuova opera si armonizzi con dette caratteristiche ovvero se ne discosti in maniera apprezzabile (*ex plurimis*, Cass., 07/02/2008, n. 2865; Cass., 22/01/2004, n. 1025).

4. Con il terzo motivo è denunciato eccesso di potere per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 4 l. n. 2248 del 1865 All. E, 1127 cod. civ. e 111 Cost. e si lamenta, anche sotto il profilo del vizio di motivazione, che la Corte d'appello non aveva considerato la portata dell'art. 28 del regolamento condominiale di natura contrattuale, che autorizzava la sopraelevazione previa valutazione, da parte della

Commissione edilizia comunale, del rispetto delle norme urbanistiche, che nella specie era stata positiva, sicché l'ordine di demolizione pronunciato dal giudice ordinario integrava anche eccesso di potere.

4.1. La doglianza è inammissibile in quanto introduce il tema di indagine relativo alla previsione contenuta nell'art. 28 del regolamento condominiale, del quale non v'è traccia nella sentenza d'appello, senza specificare, in ossequio al principio di autosufficienza, quando e in quali termini il tema sarebbe stato prospettato nel giudizio di merito (*ex plurimis*, Cass., 18/10/2013 n. 23675).

Peraltro, la Corte d'appello ha chiarito che la domanda di demolizione del manufatto è stata proposta con riferimento alla disciplina contenuta nell'art. 1127 cod. civ., e non per violazione delle norme urbanistiche, sicché la questione dello sconfinamento della pronuncia del giudice ordinario in ambito riservato al giudice amministrativo non è configurabile.

5. Con il quarto motivo è denunciato «eccesso di potere», violazione degli artt. 2934 e 2946 cod. civ. nonché vizio di motivazione, e si contesta, per un verso, il rigetto dell'eccezione di prescrizione e, per altro verso, si ripropone la questione già prospettata nel motivo che precede.

5.1. La doglianza è inammissibile.

La Corte d'appello ha argomentato il rigetto dell'eccezione di prescrizione facendo riferimento alla data (1983) indicata nella domanda di condono edilizio come termine di ultimazione dei lavori, e i ricorrenti si limitano a contestare genericamente l'argomento, senza indicare alcun elemento dal quale dovrebbe ricavarsi che la costruzione fosse stata realizzata prima di quella data. La censura risulta pertanto priva di idoneità a

contrastare la decisione impugnata, e come tale è inammissibile (*ex plurimis*, Cass., 28/11/2014 n. 25332).

Quanto al profilo dello sconfinamento della pronuncia di demolizione in ambito riservato alla valutazione della pubblica amministrazione, si richiamano le osservazioni svolte nell'esame del motivo precedente.

6. Con il quinto motivo è denunciata violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2934, 2946, in relazione all'art. 244 cod. proc. civ., nonché vizio di motivazione e si contesta la mancata ammissione della prova per testi finalizzata a dimostrare, ai fini della eccepita prescrizione, che il manufatto era stato realizzato nel 1971.

6.1. La doglianza è inammissibile per carenza di autosufficienza, in quanto il ricorso non contiene la trascrizione dell'articolato di cui si contesta la mancata ammissione, la cui valutazione è necessaria ai fini della deliberazione sulla decisività della prova (*ex plurimis*, Cass., Sez. U 22/12/2011, n. 28336).

7. Rimane assorbito il sesto motivo di ricorso, con il quale è denunciata violazione e/o falsa applicazione dell'art. 91 cod. proc. civ. per contestare la statuizione di compensazione delle spese di lite, subordinatamente all'accoglimento dei motivi che precedono.

8. Il ricorso incidentale proposto dal Condominio e dal condomino (omissis) è infondato.

8.1. Con il primo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione dell'art. 1123 cod. civ. e si contesta il rigetto della domanda di risarcimento danni.

8.2. La doglianza è inammissibile per carenza di autosufficienza.

La Corte d'appello, dopo aver precisato che la domanda risarcitoria era stata reiterata in sede di gravame soltanto da



alcuni dei condomini, ha escluso l'esistenza di danni, anche richiamando le valutazioni dei CTU. Per contro, i ricorrenti incidentali assumono che il danno sarebbe derivato dalla mancata corresponsione delle spese condominiali proporzionate all'aumento di superficie connesso alla realizzazione del manufatto, e riferiscono di aver prodotto nel giudizio di primo grado le nuove tabelle millesimali e di avere formulato domanda sul punto alla Corte d'appello. Si tratta di affermazioni che prospettano una questione non esaminata dalla Corte d'appello, che perciò necessitava di essere supportata dalla trascrizione, nel ricorso, sia della domanda come asseritamente formulata, sia della documentazione richiamata.

9. Con il secondo motivo è denunciata – condizionatamente all'accoglimento del ricorso principale – la violazione e falsa applicazione dell'art. 1127, quarto comma, cod. civ.

9.1. La doglianza rimane assorbita nel rigetto del ricorso principale.

10. Con il terzo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ., e si contesta la compensazione delle spese di lite dei due gradi di giudizio.

10.1. La doglianza è infondata.

La Corte d'appello ha giustificato la decisione sul rilievo della soccombenza reciproca, nella specie sussistente in considerazione dell'accoglimento parziale della domanda proposta dal Condominio e dai condomini (*ex plurimis*, Cass., 23/09/2013 n. 21684), né può essere oggetto di sindacato la valutazione del giudice di merito dell'opportunità di compensare in tutto o in parte le spese, sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca che in quella di concorso di altri giusti motivi, poiché il controllo devoluto a questa Corte ai sensi

dell'art. 360, n. 3, cod. proc. civ. è limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le spese di lite non possono essere poste a carico della parte totalmente vittoriosa (*ex plurimis*, Cass., 31/03/2017 n. 8421).

11. Il ricorso incidentale proposto dai condomini (omissis) e (omissis) s.a.s. è infondato.

11.1. Con l'unico motivo di ricorso è denunciata violazione degli artt. 90 e 92 cod. proc. civ. nonché vizio di motivazione, e si contesta la mancata esplicitazione delle gravi ed eccezionali ragioni necessarie a giustificare la disposta compensazione delle spese di lite.

11.2. La doglianza è infondata.

La *ratio* della disposta compensazione delle spese di lite risiede nella soccombenza reciproca, che è sufficiente, ai sensi dell'art. 92 cod. proc. civ., a giustificare la decisione.

12. Il rigetto dei ricorsi giustifica la compensazione delle spese di lite del presente giudizio tra i ricorrenti principali e i ricorrenti incidentali quelli incidentali, mentre le spese sostenute dal controricorrente (omissis) sono poste a carico del ricorrenti principali, nella misura indicata in dispositivo. Sussistono i presupposti per il raddoppio del contributo unificato a carico dei ricorrenti principali ed incidentali.

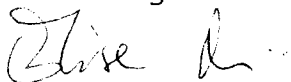
PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso principale ed il ricorso incidentale e compensa tra i ricorrenti principali ed incidentali le spese del presente giudizio. Condanna i ricorrenti principali al pagamento in favore di (omissis) delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 3.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali al 15% e accessori di legge.

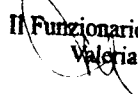
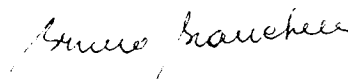
Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti principali e dei ricorrenti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 marzo 2017.

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 24 LUG. 2017



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI