



21339/17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -  
Dott. FELICE MANNA - Consigliere -  
Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -  
Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -  
Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -  
ha pronunciato la seguente

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 12/07/2017 -  
CC

R.G.N. 6044/2016

Rep. C. I  
Cass. 21339

**ORDINANZA**

sul ricorso 6044-2016 proposto da:

CONDOMINIO

(omissis)

(omissis), elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis), presso lo studio dell'avvocato

(omissis), che lo rappresenta e difende

unitamente all'avvocato (omissis);

**- ricorrente -**

**contro**

(omissis) SRL, elettivamente domiciliata in

(omissis), presso lo studio

dell'avvocato (omissis), che la rappresenta e difende

unitamente all'avvocato (omissis);

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 1513/2015 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 05/08/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 12/07/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

7704  
17

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Condominio

(omissis)

(omissis) ha proposto ricorso, articolato in tre motivi (il primo per violazione e falsa applicazione dell'art. 1120, comma 2, c.c., il secondo ed il terzo per violazione dell'art. 1137, comma 2, c.c.) avverso la sentenza della Corte d'Appello di Torino n. 1513/2015 del 5 agosto 2015. Resiste con controricorso la  
(omissis) s.r.l.

La sentenza impugnata ha accolto l'appello della condomina  
(omissis) s.r.l. avverso la sentenza n. 373/2013 del Tribunale di Torino, ed ha così dichiarato nulla la delibera assembleare del 29 giugno 2010 Condominio (omissis)

(omissis), che aveva affidato ad un professionista la progettazione di un impianto di ascensore pregiudizievole per il suo uso esclusivo del pianerottolo su cui lo stesso doveva collocarsi. La Corte d'Appello ha negato che sussistesse una titolarità individuale del pianerottolo in favore della (omissis) s.r.l., ma ha comunque ritenuto che l'innovazione costituita dalla realizzazione dell'ascensore avrebbe violato il limite di cui all'art. 1120, comma 2, c.c., nella formulazione antecedente alle modifiche apportate dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220. La (omissis) s.r.l. è, invero, proprietaria di un'unità immobiliare destinata ad esercizio commerciale, dotata di due accessi, dei quali l'uno si percorre provenendo dal pianerottolo. Basandosi sull'espletata CTU, la Corte di Torino ha concluso che l'installazione dell'ascensore avrebbe gravemente limitato la possibilità per la (omissis) s.r.l. di accedere alle parti comuni dell'immobile, dovendosi a tal fine utilizzare lo stesso ascensore, sempre che avesse le porte aperte e non fosse guasto.

Ritenuto che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

Il primo motivo è infondato. In tema di condominio, l'installazione di un ascensore su area comune, allo scopo di eliminare le barriere architettoniche, costituisce un'innovazione che, ex art. 2, commi 1 e 2, della l. n. 13 del 1989, va approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., ovvero, in caso di deliberazione contraria o omessa nel termine di tre mesi dalla richiesta scritta, che può essere installata, a proprie spese, dal portatore di handicap, con l'osservanza dei limiti previsti dagli artt. 1120 e 1121 c.c., secondo quanto prescritto dal comma 3 del citato art. 2 (Cass. Sez. 6 - 2, 09/03/2017, n. 6129). Poiché resta dunque fermo il disposto dell'art. 1120, comma 2, c.c. (formulazione *ratione temporis* applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), sono vietate le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione. Tale concetto di inservibilità della parte comune non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "*res communis*" secondo la sua naturale fruibilità (cfr. Cass. Sez. 2, 12/07/2011, n. 15308). Nella specie, la Corte d'Appello di

Torino ha accertato in fatto, secondo apprezzamento che spetta al giudice di merito e che non è sindacabile in cassazione sotto il profilo della violazione di legge, come denunciato dal ricorrente, che la realizzazione dell'ascensore avrebbe comportato un rilevante pregiudizio, per la condomina (omissis) s.r.l., dell'originaria possibilità di utilizzazione del pianerottolo occupato dall'impianto di ascensore deliberato dall'assemblea, risultando perciò l'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120, comma 2, c.c., in quanto alla possibilità dell'originario godimento della cosa comune sarebbe stato sostituito un godimento di diverso contenuto, necessariamente condizionato alla disponibilità ed al funzionamento dell'ascensore stesso.

Il secondo motivo di ricorso è inammissibile, o comunque infondato. La ricorrente (omissis) s.r.l. si duole che la sentenza impugnata abbia "dichiarato nulla", e non soltanto annullabile, la delibera impugnata.

Ove, infatti, il giudice abbia dichiarato nulla una deliberazione dell'assemblea condominiale, deve escludersi l'interesse della parte ad impugnare la sentenza al solo fine di ottenere una modificazione della qualificazione del vizio di annullabilità, e non di nullità, della delibera, salvo che a quest'ultima sia ricollegabile una diversa statuizione contraria all'interesse della parte medesima, quale, ad esempio, la non soggezione della relativa impugnazione al termine di decadenza di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c.

E' comunque da qualificare nulla la deliberazione, vietata dall'art. 1120 c.c., che sia lesiva dei diritti individuali di un condomino su una parte comune dell'edificio, rendendola inservibile all'uso e al godimento dello stesso, trattandosi di delibera avente oggetto che non rientra nella competenza

dell'assemblea (arg. da Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806; Cass. Sez. 2, 24/07/2012, n. 12930).

Il terzo motivo di ricorso è inammissibile. Con esso si deduce che la deliberazione del 29 giugno 2010 fosse l'epilogo di una serie di successive delibere relative all'installazione dell'ascensore, già approvata con l'assemblea del 28 marzo 2008. Si tratta di questione nuova, di cui non vi è cenno nella sentenza impugnata, né si indica in quale difesa del giudizio di merito fosse stata utilmente sollevata, ai fini dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., e che non può avere ingresso in questa sede, in quanto implica la necessità di accertamenti di fatto e apprezzamenti di merito non consentiti nel giudizio di legittimità.

Il ricorso va perciò rigettato e il ricorrente va condannato a rimborsare alla controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

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

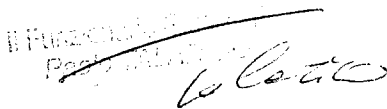
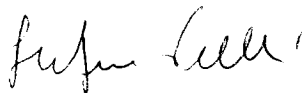
La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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 del ricorrente, 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 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 12 luglio 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, \_\_\_\_\_

14 SET. 2017

Il Funzionario Giudiziario

Paolo TALARICO





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 14 settembre 2017

La presente copia si compone di 6 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92