



1235/18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Pu. 100

Composta da:

Oggetto

PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

LORENZO ORILIA

- Consigliere -

ALBERTO GIUSTI

- Consigliere -

ELISA PICARONI

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 30/11/2017 - CC

R.G.N. 15598/2016

Conv. 1235
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 15598-2016 proposto da:

(omissis)

SAS, elettivamente domiciliata in

(omissis)

, presso lo studio dell'avvocato

(omissis)

, che la rappresenta e difende

unitamente all'avvocato

(omissis) ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO

(omissis)

, elettivamente

domiciliato in

(omissis)

, presso lo studio

dell'avvocato

(omissis)

, che lo rappresenta e

difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1348/2016 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 01/03/2016;

11729
17

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 30/11/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis) (omissis) propone ricorso per cassazione articolato in sei motivi avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 1348/2016 del 1 marzo 2016, che, confermando la decisione di primo grado resa dal Tribunale di Roma n. 2294/2012, aveva condannato la stessa condomina (omissis) s.a.s., su domanda nei confronti del Condominio di (omissis), a rimuovere il manufatto realizzato dalla (omissis) s.a.s. (dante causa della (omissis) s.a.s.) in adiacenza al portone di ingresso dell'edificio condominiale. Il Condominio di (omissis), resiste con controricorso.

La Corte d'Appello di Roma ha ripercorso gli accertamenti svolti dal CTU nominato in primo grado, descrivendo l'opera per cui è causa come una piattaforma di circa 31,51 mq, coperta da ombrelloni e delimitata da ringhiere, appoggiata sulla pavimentazione della piazza antistante l'edificio condominiale, ancorata alla parete perimetrale dello stesso in prossimità del suo portone di ingresso, modificatrice della simmetria del fabbricato e dunque lesiva del decoro architettonico ex art. 1120 c.c.

Su proposta del relatore, che riteneva 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., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Il primo motivo di ricorso deduce "violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c.", avendo la Corte d'Appello giudicato senza valutare le prove, in quanto il

M

manufatto sorge su un'area pubblica, è posto in aderenza all'edificio condominiale e trova perciò applicazione l'art. 877 c.c.

Il secondo motivo denuncia la violazione dell'art. 111 Cost., e dell'art. 132 n. 4, c.p.c., essendosi la Corte d'Appello immotivatamente discostata dalla valutazione del CTU per cui il manufatto denunciato è stato realizzato su uno spiazzo pubblico.

Il terzo motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 877 c.c. e l'omesso esame di fatto decisivo, essendosi erroneamente applicato l'art. 1120 c.c. e non invece l'art. 877 c.c.

Il quarto motivo di ricorso allega la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e l'omesso esame di fatto decisivo, essendo stato lamentato con l'atto di appello che l'opera per cui è causa non fosse riconducibile alla nozione di innovazione ex art. 1120 c.c.

Il quinto motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e degli artt. 324 c.p.c. e 2909 c.c., non essendo stata censurata in appello la circostanza, accertata dal CTU e condivisa dal Tribunale, per cui il manufatto non comprometteva la possibilità di accedere al fabbricato né la visibilità del numero civico.

Il sesto motivo assume violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 2697 c.c. e l'omesso esame di fatto decisivo, non avendo la Corte d'Appello accertato se l'alterazione del decoro architettonico fosse apprezzabile e determinasse una diminuzione di valore economico.

I sei motivi di ricorso, che vanno esaminati congiuntamente perché connessi, rivelano profili di inammissibilità e si dimostrano comunque tutti infondati.



Viene denunciata la violazione o falsa applicazione di norme di diritto, ma non è censurata un'erronea ricognizione da parte del provvedimento impugnato della fattispecie astratta recata da disposizioni di legge, quanto, piuttosto, soltanto allegata un'erronea ricognizione della fattispecie concreta, causata dalla cattiva valutazione delle risultanze probatorie di causa, la quale inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito. Le denunce ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. non sono poi conformi al modello riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, in quanto insistono nel segnalare l'omesso esame di elementi istruttori (in particolare, della CTU), il quale non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico (nella specie, la consistenza e l'ubicazione del manufatto) rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie, o abbia valutato le stesse in modo diverso da quello più gradito alla parte (Cass. Sez. U, 7 aprile 2014, n. 8053). Né sono configurabili le violazioni degli artt. 115 e 116 c.p.c., in quanto l'inosservanza dell'art. 115 c.p.c. può essere ipotizzata solo denunciando che il giudice abbia deciso la causa sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, mentre la violazione dell'art. 116 c.p.c. è ipotizzabile solo quando il giudice di merito abbia disatteso il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale (Cass. Sez. 3, 10/06/2016, n. 11892). Al fine di assolvere, inoltre, all'onere di adeguatezza della motivazione, in base all'art. 132, n. 4, c.p.c., e di non incorrere nel vizio di omesso esame di una questione (connessa a una prospettata tesi difensiva), il giudice di

appello non è tenuto ad esaminare tutte le allegazioni delle parti, essendo necessario e sufficiente che egli esponga concisamente le ragioni della decisione così da doversi ritenere implicitamente rigettate tutte le argomentazioni logicamente incompatibili con esse. Il ricorrente insiste, peraltro, su una circostanza non decisiva, quale quella della realizzazione della piattaforma su uno spazio pubblico e non condominiale. La Corte d'Appello di Roma ha piuttosto dato rilievo, sulla base di accertamento di fatto che non può essere sindacato in sede di legittimità se non nei limiti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., al dato che la stessa piattaforma di oltre trenta mq, coperta da ombrelloni e delimitata da ringhiere, fosse "ancorata alla parete perimetrale" dell'edificio condominiale, vicino al portone di ingresso, così modificando la simmetria del fabbricato.

E' conforme alla giurisprudenza di questa Corte l'interpretazione, seguita dai giudici del merito, per cui, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c. in materia di divieto di innovazioni sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione, abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. La tutela del decoro architettonico - di cui all'art. 1120 c.c. - attiene a tutto ciò che nell'edificio è visibile ed apprezzabile dall'esterno, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, per cui il proprietario della singola unità immobiliare non può mai, senza autorizzazione del condominio, esercitare una autonoma facoltà di modificare

quelle parti esterne, a prescindere da ogni considerazione sulla proprietà del suolo su cui venga realizzata l'opera innovativa (Cass. Sez. 2, 19/06/2009, n. 14455; Cass. Sez. 2, 14/12/2005, n. 27551; Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398). Si configura, in astratto, peraltro, non una violazione dell'art. 1120, comma 2, c.c. (testo antecedente alle modifiche introdotte con la legge n. 220/2012, qui operante *ratione temporis*), ma dell'art. 1102 c.c., disposizione invero applicabile a tutte le innovazioni che, come nella specie, non comportano interventi approvati dall'assemblea e quindi spese ripartite fra tutti i condomini; dovendosi del pari riaffermare che, in tema di condominio, è illegittimo l'uso particolare o più intenso del bene comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., ove si arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712; Cass. Sez. 2, 22/08/2012, n. 14607).

Né, ai fini della verifica del danno estetico alla facciata dell'edificio condominiale, determinante agli effetti degli artt. 1102 e 1120 c.c., assume rilievo il fatto che la piattaforma sia stata realizzata "in aderenza" al muro comune. Al riguardo, il ricorrente propone anche una questione di applicabilità dell'art. 877 c.c., questione che però non viene affrontata nella sentenza impugnata, e che risulta quindi inammissibile in questa sede, non essendo stato indicato, ex art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., in quale atto del giudizio di merito essa venne posta, e trattandosi peraltro di questione di diritto implicante il necessario svolgimento di indagini ed accertamenti di fatto. In ogni caso, per il giudizio sull'alterazione dello stile architettonico della parete esterna di un fabbricato condominiale, è privo di decisività il dato che il manufatto ivi realizzato si innesti nel muro comune o coesista con esso,

rimanendone autonomo. Del pari privo di significato determinante è che il manufatto non impedisse l'accesso allo stabile condominiale né la visibilità del suo numero civico (circostanze che la ricorrente assume nel suo quinto motivo come accertate in primo grado e non oggetto di specifica devoluzione al giudice d'appello, e perciò ormai coperte da giudicato), in quanto gli artt. 1120 e 1102 c.c. individuano, quali limiti per la legittimità delle modificazione di uno stabile condominiale, la stabilità o la sicurezza del fabbricato, il decoro architettonico dell'edificio, appunto, nonché l'uso o il godimento delle parti comuni ad opera dei singoli condomini, limiti operanti, tuttavia, in via pure alternativa e non necessariamente concorrente.

Neppure è infine decisiva la doglianza sulla mancata specificazione della diminuzione di valore economico correlata alla modifica, in quanto, avendo la Corte d'Appello accertato una alterazione della fisionomia architettonica dell'edificio condominiale, per effetto della realizzazione di una piattaforma di oltre trenta metri quadrati ancorata alla facciata, il pregiudizio economico risulta conseguenza normalmente insita nella menomazione del decoro architettonico, che, costituendo una qualità del fabbricato, è tutelata - in quanto di per sé meritevole di salvaguardia - dalle norme che ne vietano l'alterazione (così Cass. Sez. 2, 31/03/2006, n. 7625; Cass. Sez. 2, 24/03/2004, n. 5899).

Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al 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 della 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 la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.700,00, 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 della 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 30 novembre 2017.

Il Presidente

Dott. Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 18 GEN 2018



Il Funzionario Giudiziario
Luisa PASSANETTI





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

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

Roma, 18 gennaio 2018

La presente copia si compone di 8 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92