№ 1850/18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Cu + CF

Oggetto

CONDOMINIO

Ud. 07/12/2017 - CC

R.G.N. 25879/2016

Cron. 1850

Rep.

Composta da:

FELICE MANNA	- Presidente -
PASQUALE D'ASCOLA	- Consigliere -
ANTONIO ORICCHIO	- Consigliere -
GIUSEPPE GRASSO	- Consigliere -
ANTONIO SCARPA	- Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 25879-2016 proposto da:

(omissis) ,

elettivamente domiciliata in (omissis) (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) (omissis), che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- ricorrente -

contro

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

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 79/2016 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 07/04/2016;

12153/17

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

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

La (omissis) impugna, articolando un unico motivo di ricorso, la sentenza della Corte d'Appello di Venezia n. 791/2016 del 7 aprile 2016.

Il Condominio (omissis), sito in (omissis) (omissis), resiste con controricorso.

La Corte d'Appello di Venezia ha confermato la pronuncia resa in primo grado dal Tribunale di Venezia il 19 febbraio 2014, che aveva accolto la domanda di merito possessorio volta alla reintegrazione del Condominio (omissis) nel possesso della parte di tetto eliminata dalla condomina (omissis) s.a.s. per realizzarvi una terrazza accessibile solo dall'unità immobiliare in sua proprietà esclusiva, rendendo così fruibili i locali posti nel vano sottotetto. La Corte d'Appello ha ribadito che il tetto ha natura di parte condominiale (mentre il vano sottotetto è di proprietà individuale della (omissis)) e che, alla stregua dell'espletata CTU, era rimasto accertato che le opere realizzate avevano comportato l'eliminazione di una porzione di tetto idonea a realizzare una terrazza avvolgente, corrente lungo i lati nord, est e sud dell'appartamento dell'ultimo piano. Tale condotta è stata definita dalla Corte di Venezia "ablativa", avendo essa pregiudicato l'uso e sottratto il bene al compossesso dei condomini, visto che, in corrispondenza della falda di copertura eliminata, era stato posto il piano di calpestio della nuova terrazza, accessibile soltanto dall'appartamento della (omissis) . La sentenza impugnata ha quindi evidenziato come gli altri condomini non avessero più possibilità di utilizzare il tetto per

collocarvi antenne e pannelli solari o fotovoltaici, e come risultasse compromessa la funzione di copertura e di protezione svolta dallo stesso bene comune, essendo stata realizzata sulla terrazza la stessa pavimentazione dei locali sottotetto.

L'unico motivo di ricorso della (omissis) s.a.s. deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., richiama l'interpretazione che di tale norma dà la giurisprudenza di questa Corte, contesta la "condotta ablativa" ravvisata dalla Corte di Venezia, richiama stralci della CTU ed assume che le opere da essa realizzate non hanno pregiudicato l'uso del tetto, né alterato l'originaria funzione di impermeabilizzazione. La censura conclude affermando "l'ingiustizia della sentenza impugnata per violazione di legge".

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso proposto potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità del ricorso 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 ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

La Corte d'Appello di Venezia ha deciso la questione di diritto ad essa sottoposta in maniera conforme all'interpretazione di questa Corte.

Il precedente giurisprudenziale, che la ricorrente invoca e che cita la stessa sentenza impugnata, ha affermato che il condomino, proprietario del piano sottostante al tetto comune dell'edificio, può trasformarlo in terrazza di proprio uso esclusivo, ma sempre che un tale intervento dia luogo a modifiche non significative della consistenza del bene, in rapporto alla sua estensione, e sia attuato con tecniche

costruttive tali da non affievolire la funzione di copertura e protezione delle sottostanti strutture svolta dal tetto preesistente, quali la coibentazione termica e la protezione del piano di calpestio di una terrazza mediante idonei materiali (Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; si veda anche Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500). E' evidente come l'accertamento circa la non significatività del taglio del tetto praticato per innestarvi la terrazza di uso esclusivo (non significatività, nella specie, del tutto negata dalla Corte di Venezia, la quale ha piuttosto accertato come fosse stata realizzata una terrazza avvolgente, corrente lungo i lati nord, est e sud dell'appartamento della ricorrente) e circa l'adeguatezza delle opere eseguite per salvaguardare, la funzione di copertura e protezione dapprima svolta dal tetto (adeguatezza del pari negata dalla Corte d'appello, la quale ha riscontrato l'apposizione sulla terrazza della stessa pavimentazione dei locali sottotetto) è riservato al giudice di merito e, come tale, non è censurabile in sede di legittimità per violazione dell'art. 1102 c.c., ma soltanto nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.c.

Con riferimento all'utilizzazione della cosa comune da parte di un singolo condomino con modalità particolari e diverse rispetto alla sua normale destinazione, il riscontro dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c. è frutto di un'indagine di fatto, mediata dalla valutazione delle risultanze probatorie, che non può essere sollecitata ulteriormente tramite il ricorso per cassazione, come se esso introducesse un terzo grado di giudizio tramite il quale far valere la mera ingiustizia della sentenza impugnata.

Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al controricorrente Condominio (omissis) 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 7 dicembre 2017.

Il Presidente
Dott. Felice Manna

Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi, 25 GEN. 2018
Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA