Civile Ord. Sez. 2 Num. 19489 Anno 2018
Presidente: ORICCHIO ANTONIO
Relatore: FEDERICO GUIDO
Data pubblicazione: 23/07/2018

ORDINANZA

sul ricorso 6263-2014 proposto da:

SGOBIO NUNZIO VITO, LOCOROTONDO MARIA GIOVANNA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA LAURA MANTEGAZZA 24, presso lo studio del dr. MARCO GARDIN, rappresentati e difesi dall'avvocato GAETANO DE MAURO;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO "ELISA", in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, LUNGOTEVERE MICHELANGELO, 9, presso lo studio dell'avvocato FILIPPO BAUZULLI, rappresentato e difeso dagli avvocati ANGELO TREVISI, DARIO TREVISI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 612/2013 della CORTE D'APPELLO

2018
687
ORD.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

di LECCE, depositata il 16/09/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/02/2018 dal Consigliere GUIDO FEDERICO.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Fatto

Con citazione ritualmente notificata il Condominio Elisa conveniva in giudizio i coniugi Sgobio Nunzio e Locorotondo Maria Giovanna, esponendo che :

- i convenuti avevano acquistato dalla Guido Tomasi snc un appartamento con box facente parte del complesso condominiale, con presenza di una intercapedine per tuta la lunghezza dello stesso;
- successivamente, ed in difformità dal progetto, era stata eliminata la suddetta intercapedine, che costituiva parte comune dell'edificio, incorporandola nel box, e che a causa di ciò si erano verificati diversi inconvenienti, quali infiltrazioni di acque meteoriche, di cui lo Sgobio pretendeva l'eliminazione da parte del Condominio.

I convenuti resistevano, assumendo che la situazione dei luoghi indicata dal condominio risaliva ad oltre vent'anni ed era imputabile al costruttore-venditore, il quale aveva ridotto l'intercapedine posta lateralmente al box.

Il tribunale, espletata Ctu, accoglieva la domanda e dichiarava che i convenuti avevano arbitrariamente modificato il box, incorporando l'intercapedine che lo divideva dal muro di confine, e li condannava in solido alla restituzione della porzione di superficie relativa, con ripristino della originaria situazione dei luoghi.

La Corte d'Appello confermava la sentenza di primo grado.

Avverso detta sentenza Sgobio Nunzio e Locorotondo Maria Giovanna propongono ricorso per cassazione, con due motivi, illustrati da memorie ex art. 380 bis cpc.

Il Condominio Elisa resiste con controricorso.

Considerato in diritto

Con il *primo motivo* i ricorrenti denunciano la nullità della sentenza impugnata per mancata declaratoria del difetto di legittimazione

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

dell'amministratore del condominio, in relazione all'oggetto del giudizio, trattandosi di azione reale, concernente le parti comuni dell'edificio.

Il motivo è infondato.

In tema di condominio le azioni reali da esperirsi contro i singoli condomini (o contro terzi) e dirette ad ottenere statuizioni relative alla titolarità, al contenuto o alla tutela dei diritti reali dei condomini su cose o parti dell'edificio comune che esulino dal novero degli atti meramente conservativi (al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art.1130 n.4) c.c.) possono essere esperite dall'amministratore solo previa autorizzazione dell'assemblea ex art.1131 comma 1 , adottata con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1136 c.c. (Cass. 5147/2003; 40/2015).

Dall'applicazione di tale principio deriva la ritualità dell'azione intrapresa dal condominio, giacchè, nel caso di specie, l'iniziativa giudiziaria è stata deliberata all'unanimità, presente la maggioranza dei condomini e dei millesimi: detta delibera è pertanto idonea ad attribuire all'amministratore condominiale il potere rappresentativo e la legittimazione processuale.

Con il *secondo motivo* si denuncia la violazione dell'art. 2697 in relazione al'artt. 360 n.3) e l'omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, per avere la Corte territoriale omesso di rilevare che l'attore non aveva assolto all'onere di fornire la prova rigorosa del proprio diritto e non aveva dato rilievo a diversi elementi quali in particolare il contenuto di un verbale della Polizia Municpale di9 Lecce.

Il motivo è inammissibile in quanto si risolve nella richiesta di una rivalutazione dei fatti già oggetto del sindacato del giudice di merito e nella sollecitazione ad un nuovo esame delle risultanze istruttorie, inammissibile in questa sede, spettando al giudice di merito il compito di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

individuare le fonti del proprio convincimento, valutare le prove e scegliere tra le risultanze istruttorie quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione e dare prevalenza all'uno o all'altro mezzo di prova, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge, in cui un valore legale è assegnato alla prova (*ex plurimis* Cass. n.6064/08).

Nel caso di specie, la Corte territoriale ha preso specificamente in esame e disatteso le doglianze proposte già in sede di impugnazione dagli odierni ricorrenti, dandone conto in motivazione, ed ha ritenuto, con adeguato apprezzamento di merito, che il verbale redatto da un agente della polizia municipale e da un dipendente del Comune non fosse decisivo al fine di confermare l'assunto che l'accorpamento del'intercapedine era stato realizzato già in fase di realizzazione del'intero fabbricato, atteso che i verbalizzanti non erano stai sentiti come testi a conferma e non era possibile desumere dal contenuto del verbale su quale base avessero raggiunto la conclusione suddetta.

Il ricorso va dunque respinto e le spese regolate secondo soccombenza si liquidano come da dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, 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.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna i ricorrenti, in solido, alla refusione delle spese del presente giudizio, che liquida in complessive 2.700,00, di cui 200,00 €, per rimborso spese vive, oltre a rimborso forfettario spese generali, in misura del 15% ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater Dpr 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, 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.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Così deciso in Roma il 16 febbraio 2018

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 23 LUG. 2018

Corte di Cassazione - copia non ufficiale