

24955/18



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

CM

Composta da

Vincenzo CORRENTI

-Presidente-

Luigi ABETE

-Consigliere-

Giuseppe TEDESCO

-Consigliere rel.-

Annamaria CASADONTE

-Consigliere -

Stefano OLIVA

-Consigliere-

ha pronunciato la seguente

R.G. 20942/2014
Cron. 24955
Rep.
Ud. 19/04/2018
Oggetto: azione
possessoria

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20942/2014 R.G. proposto da

(omissis) , rappresentato e difeso, in forza di procura
speciale a margine del ricorso, dagli avv. (omissis) e (omissis)
(omissis) , con domicilio eletto in (omissis) , presso lo studio
dell'avv. (omissis) ;

- ricorrente-

contro

(omissis) , (omissis) , rappresentati e difesi, in
forza di procura speciale in calce al controricorso, dall'avv. (omissis)
(omissis) , con domicilio eletto in (omissis) ;

-controricorrenti-

avverso la ordinanza della Corte d'Appello di Roma n. 3524,
depositata il 18 giugno 2013.

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
19 aprile 2018 dal Consigliere Giuseppe Tedesco.

Ritenuto che:

La Corte d'Appello di Roma ha confermato la sentenza di primo
grado, di rigetto dell'azione di manutenzione proposta (omissis)

02
1742/18

f

(omissis), quale usufruttuario di un appartamento compreso nel Condominio (omissis), in reazione all'apposizione di una canna fumaria da parte di (omissis), soggetto estraneo al condominio.

L'azione di manutenzione era stata proposta sia contro il (omissis) e sia contro l'amministratore (omissis), che aveva acconsentito all'uso della cosa condominiale da parte del terzo.

Secondo la corte d'appello non c'erano nella specie né l'elemento soggettivo, né quello oggettivo della lesione.

Per la cassazione della sentenza il (omissis) ha proposto ricorso affidato a tre motivi, illustrati con memoria.

Gli intimati hanno resistito con controricorso.

Considerato che:

1. Il primo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione degli art. 1102, 1130, 1170 e 1710 c.c. e omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio.

Il ricorrente censura innanzitutto la decisione nella parte in cui la corte di merito ha riconosciuto che il condomino non aveva espresso il proprio dissenso rispetto all'apposizione della canna fumaria, traendone la conseguenza che non ricorreva nella specie l'*animus turbandi*.

Egli sostiene che la corte d'appello non ha tenuto conto della opposizione che egli aveva manifestato a mezzo del suo legale con lettera del 21 settembre 2005 e nemmeno dell'esposto che in relazione ai fatti il ricorrente aveva inoltrato al Comune di Roma il 24 ottobre 2005.

Per questa parte la censura, da ricondurre nell'ambito dell'art 360, comma primo n. 5, c.p.c. è inammissibile, perché il ricorrente si duole dell'omesso esame dei fatti, ma non precisa "come" e "quando" tali fatti furono sottoposti all'esame della corte di merito (Cass., S.U.,

n. 8053/2014), limitandosi al generico rilievo che l'opposizione era «stata oggetto di discussione fra le parti» (pag. 14 del ricorso).

La censura, inoltre, non tiene conto che la corte di merito ha ovviamente riferito la mancanza di opposizione al momento di realizzazione dell'opera, mentre i fatti a cui è riferita l'omissione sono intervenuti successivamente, se è vero che con la lettera del 21 settembre 2005 si chiedevano chiarimenti all'amministratore «in merito alla canna fumaria recentemente messa in opera».

Tale rilievo vale *a fortiori* per l'esposto inoltrato dal ricorrente al Comune di Roma, che è di data persino posteriore rispetto alla lettera (24 ottobre 2005).

In questo i fatti oggetto del motivo non sono neanche decisivi derivandone pertanto una ulteriore ragione di inammissibilità della censura.

2. Con il motivo in esame si propongono le seguenti censure.

Il ricorrente sottolinea che l'autorizzazione all'esecuzione dell'opera, in quanto avrebbe dovuto darsi a favore di estraneo al condominio, esulava dalla competenza dell'amministratore e persino della competenza dell'assemblea.

La illegittimità del procedimento seguito nel caso in esame portava con sé la sussistenza della molestia possessoria, essendo irrilevante l'eventuale convincimento dell'agente di esercitare un preteso diritto.

2. Per questa parte il motivo è infondato.

È certamente vero, come non manca di sottolineare il ricorrente, che l'*animus spoliandi* deve ritenersi implicito nel mutamento consapevole della situazione possessoria realizzata contro la volontà del possessore, anche se lo spogliante abbia in buona fede ritenuto di esercitare un proprio diritto» (Cass. n. 2876/1970).

Occorre tuttavia considerare che la presenza dell'elemento soggettivo della lesione, seppure implicito nel fatto di aver privato del

godimento della cosa il possessore contro la sua volontà (espressa o tacita), indipendentemente dalla convinzione dell'agente stesso di operare secondo diritto, ovvero con il proposito di ripristinare la corrispondenza tra situazione di fatto e situazione di diritto, «può legittimamente venir esclusa qualora risulti provato, da parte del convenuto nel giudizio possessorio, il proprio ragionevole convincimento circa il consenso del possessore alla modifica o privazione del suo possesso» (Cass. 2525/2001).

La corte d'appello ha ritenuto che tale prova nella specie fosse stata data.

Essa, dopo avere ripercorso lo svolgimento della vicenda a partire dalla comunicazione del maggio 2005, con la quale l'amministratore aveva reso noto ai condomini la richiesta del (omissis) di apporre una canna fumaria sulla parete condominiale, ha proseguito l'analisi, ponendo l'accento sul fatto che, pur essendo chiaro che la canna «sarebbe stata apposta sulla parete ove affacciano le finestre del (omissis)», costui non ha manifestato il proprio dissenso».

La corte ha proseguito evidenziando che, a questo punto, l'amministratore e due condomini avevano sottoscritto un documento con il quale permettevano l'appoggio, accettando una somma di denaro.

Ha ancora posto in luce la esistenza di una successiva deliberazione di assemblea del 25 settembre 2005, che aveva sostanzialmente ratificato l'operato dell'amministratore, destinando la somma dovuta dal terzo per un certo uso di interesse del condominio.

Ha quindi riconosciuto che nell'agire del (omissis) e dell'amministratore era assente il profilo della colpa.

Il ricorrente rimarca che l'amministratore e i condomini avevano operato in contrasto con le regole che disciplinano l'attività del condominio.

In questo senso, però, la censura non coglie la *ratio decidendi*.

In altre parole, nella logica della decisione, la questione essenziale a cui la corte di merito ha riconosciuto di dover dare soluzione non riguardava la verifica della legittimità del modo di operare degli organi del condominio in astratto, ma se il complesso delle circostanze del caso concreto giustificavano il ragionevole convincimento dell'agente in ordine al consenso dell'avente diritto.

Essa ha ritenuto che tale convincimento fosse giustificato, esprimendo con ciò un apprezzamento di fatto incensurabile in questa sede (Cass. n. 4279/2011).

3. Il secondo motivo censura la sentenza sotto i seguenti profili:

a) per avere la corte d'appello negato che ci fosse stata lesione del decoro architettonico dell'edificio;

b) per avere negato l'impedimento alla veduta;

c) per avere riconosciuto che il posizionamento della canna fumaria, in quanto il comignolo superava l'altezza dell'ultimo piano, rispettava le previsioni regolamentari, fermandosi a tale considerazione, mentre avrebbe dovuto verificare, ex art. 890, se la normativa non prevedesse una ulteriore distanza oltre la sopraelevazione.

Il terzo motivo censura la sentenza perché la corte d'appello non ha disposto la rinnovazione della consulenza tecnica espletata in primo grado, nonostante le numerose carenze eccepite dall'attuale ricorrente.

Come di vede, i profili di censura del secondo e del terzo motivo riguardano l'elemento oggettivo della lesione possessoria.

Essi pertanto, non essendo stata efficacemente censurata la *ratio decidendi* sulla mancanza dell'elemento soggettivo della molestia, sono inammissibili per sopravvenuto difetto di interesse.

Il loro accoglimento non potrebbe comunque portare alla cassazione della sentenza.

«Qualora la decisione di merito si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza delle censure mosse ad una delle rationes decidendi rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa» (Cass. n. 2108/2012).

In conclusione il ricorso va rigettato.

Le spese seguono la soccombenza.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato - Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-*quater* all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dell'obbligo del versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

P.Q.M.

rigetta il ricorso; *condanna* il ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti delle spese del presente giudizio, che liquida in € 2.700,00 per compensi, oltre al rimborso delle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in € 200,00, ed agli accessori di legge.

Dichiara 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 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 articolo 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 19 aprile 2018.

Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 10 OTT. 2018



Il Funzionario Giudiziario
Cassia DIPRIMA

