27055/18 Cu

Oggetto

COMUNIONE

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 17367/2014

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 27055

FELICE MANNA - Presidente -

Rep.

SERGIO GORJAN - Consigliere -

Ud. 28/06/2018

ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -

CC

GIUSEPPE GRASSO - Rel. Consigliere -

GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 17367-2014 proposto da:

(omissis), (omissis) quali aventi causa della (omissis) s.a.s., elettivamente domiciliati in (omissis) (omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis) (omissis) che li rappresenta e difende;

- ricorrenti e controricorrenti al ric. incidentale-

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

- controricorrente incidentale -

2018

2695

avverso la sentenza n. 572749/2013 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 15/05/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 28/06/2018 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO.

Ritenuto che il Tribunale di Roma, sulle contrapposte domande di (omissis) e della s.a.s. (omissis) (omissis) valutando illecite talune opere riguardanti un immobile, costituito da due porzioni di una villa bifamiliare, integranti aggravamento di servitù e lesione del decoro architettonico, condannò entrambe le parti in causa al ripristino, e reciprocamente, a risarcire il danno causato all'altra parte;

che la Corte d'appello locale rigettò l'appello principale della società e quello incidentale subordinato del (omissis) ;

che la Corte di cassazione con sentenza n. 13121/2007 cassò con rinvio la sentenza d'appello perché fosse svolta indagine al fine di verificare l'eventuale sussistenza di un condominio, pur minimo, secondo i principi enunciati dalle S.U., con la sentenza n. 2046/2006;

che la Corte d'appello, in sede di rinvio, rigettò l'appello dalla s.a.s., avendo reputato sussistere <<la violazione del decoro architettonico, avendo gli interventi di ampliamento e straordinaria manutenzione eseguiti da entrambe le parti alterato il senso originario di unità dell'architettura dell'edificio>>;

ritenuto che (omissis) e (omissis) propongono ricorso per cassazione sulla scorta di duplice censura;

che (omissis) resiste con controricorso, in seno al quale sviluppa, a sua volta, ricorso incidentale, col supporto due motivi;

che i ricorrenti principali controdeducono al ricorso incidentale;

ritenuto che con i due motivi principali, tra loro osmotici, i ricorrenti prospettano: <<violazione dell'art. 360 comma primo n. 5) c.p.c. insussistenza tra le parti in causa di una comunione immobiliare con conseguente erronea applicazione dell'art. 1120 c.c.>>, nonché <<violazione dell'art. 360 comma primo n. 4) c.p.c.>>, in quanto

- la Corte d'appello aveva omesso di accertare, siccome assegnatole dalla Cassazione, se sussistessero le condizioni del

condominio minimo e di spiegare, in difetto, le ragioni dell'applicabilità dell'art. 1120, cod. civ.;

- la sentenza impugnata, pur escludendo tali condizioni, aveva evocato la comunione immobiliare, che, invece, non era affatto ipotizzabile, stante che non si rinveniva alcun immobile di comune proprietà fra le parti in causa;

- l'originale unitarietà del progetto edilizio, risalente agli anni '60 del Novecento, non giustificava l'asserto;

- gli elementi valorizzati dalla sentenza (comunanza di fondamenta, strutture portanti e piano di copertura, unicità della recinzione) non trovavano conferma nelle relazioni peritali;

considerato che il complesso censuratorio sopra sunteggiato, il cui senso risulta intellegibile, nonostante l'imprecisione della formulazione (non è ipotizzabile l'omesso esame di un fatto controverso e decisivo e il richiamo del parametro di cui la n. 4 dell'art. 360, cod. proc. civ., non costituisce di per sé vizio di legittimità), non è condiviso dal Collegio, per le ragioni di cui appresso:

a) questo il passaggio motivazionale saliente della sentenza n. 13121/07: <<Questa Corte (cfr. Cass. SS.UU. 31/01/2006, n. 2046), infatti, ha statuito che il condominio degli edifici si instaura per legge nel fabbricato ove esistono più piani o porzioni di piano che appartengono in proprietà esclusiva a persone diverse ed ai quali, ai sensi dell'art. 1117 c.c., è legato, in relazione di accessorietà, un certo numero di cose, impianti e servizi comuni, in quanto l'esistenza del condominio e l'applicabilità delle norme in materia non dipende dal numero di persone che ad esso partecipano (...) la Corte di Appello non ha mancato di considerare le circostanze di fatto dedotte dai ricorrenti dando atto che esiste una sola costruzione, in precedenza appartenente ad unico proprietario (la duplicità della unità immobiliari ha un mero rilievo catastale), e che il complesso,

per le ragioni che la Corte espone, era considerarsi un unicum e, come tale, costituiva il parametro per la valutazione dell'(eventuale) pregiudizio al decoro architettonico.
Nella specie, tuttavia, è stata applicata la norma dell'art.1120 c.c., prevista (soltanto) in materia di condominio, senza che sia stata accertata l'esistenza nell'immobile, almeno di un bene o di un servizio comuni (es.: la facciata, il tetto, le fondamenta, il suolo ecc.), se si esclude l'unicità dell'edificio dal punto di vista progettuale ed estetico (...) per cui la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio ad altra sezione della Corte di Appello di Roma che, rivalutando le risultanze di causa, dovrà accertare, in punto di fatto, la sussistenza, nella specie, di un condominio, anche c.d. minimo (nei sensi di cui alla sentenza delle Sezioni Unite di questa Corte n. 2046/2006), ovvero, in mancanza, fornire adeguate ragioni dell'applicabilità della norma di cui all'art. 1120 c.c., ad una situazione di fatto estranea alla fattispecie condominiale>>;

b) il Giudice del rinvio, ritiene applicabili i principi enunciati da questa Corte con la sentenza n. 7889/2000, poiché <<sono riconoscibili nella fattispecie, se non gli elementi di un condominio minimo, quantomeno gli elementi di una comunione immobiliare, tenendo conto, oltre alla originaria unitarietà del progetto costruttivo riguardante una villa unifamiliare, acquistata come tale dal tenore (omissis) per le sue esigenze abitative, a) delle fondamenta e strutture portanti comuni dell'edificio, ripartito in due corpi di fabbrica contigui collegati con aggetto sul lato salita di poggio (omissis) (...) e circondato tutt'intorno da ampio giardino e unica recinzione esterna (consulenza d'ufficio arch. (omissis) e c.t.u. ing.(omissis)); e b) del piano unico di copertura, dove terrazzi facenti capo alle due distinte proprietà costituiscono di fatto un'unica superficie di calpestio, senza soluzione di continuità>>;

c) il condominio nasce dal modo d'essere dell'edificio, assumendo l'elencazione di cui all'art. 117, cod. civ., funzione esemplificativa, poiché quel che assurge rilievo è la concreta destinazione di una parte al servizio comune (cfr., ex multis, Sez. 2, n. 7889/2000, n. 8152/2001, n. 5633/2002, n. 8301/2003, n. 11195/2010);

d) la Corte d'appello, come si è visto, ha accertato la comunanza di plurime parti, peraltro di assoluto rilievo, del fabbricato, da ciò deriva la qualità di condominio minimo e l'applicabilità dell'art. 1120, cod. civ.;

e) deve essere corretta, ai sensi dell'art. 384, co. 4, cod. proc. civ., la motivazione della sentenza impugnata, essendo corrispondente a diritto il dispositivo, laddove, dopo aver accertato la sussistenza dei presupposti del condominio, per le comunanze, anche strutturali sopra elencate, reputa, tuttavia, l'applicabilità dell'art. 1120, cod. civ. in via analogica <<quantomeno [sussistendo] gli elementi di una comunione immobiliare>>: non solo le emergenze di causa non consentono di rinvenire l'anzidetta sussistenza, ma anche l'evocata applicazione analogica non appare giustificata dal compiuto regolamento riservato alla comunione dal cod. civ. (si veda in particolare, l'art. 1108, cod. civ.);

f) non può darsi seguito all'apodittica affermazione dei ricorrenti, peraltro puntualmente contrastata dal controricorrente, secondo la quale le relazioni dei consulenti d'ufficio non supportavano le conclusioni di cui alla sentenza impugnata, per evidente difetto di specificità, non risultando la censura supportata dalla trascrizione delle predette relazioni (art. 366, n. 6, cod. proc. civ.);

ritenuto che con due collegati motivi il ricorrente incidentale lamenta violazione degli artt. 91 e 384, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, nn. 3 e 4, cod. proc. civ., evidenziando che, a fronte della decisione della Corte d'appello di compensare per intero fra le parti le spese legali successive al primo grado, il Tribunale aveva ripartito il

computo in proporzione dell'entità delle modifiche illegittime apportate all'immobile (e perciò solo 1/3 a carico dell'odierno ricorrente incidentale), soggiungendosi, altresì che <<i termini oggettivi della valutazione comparativa restano sostanzialmente immutati all'esito dei separati appelli avverso le sentenze "parallele" n. 8850/99, totalmente confermata in secondo grado, e n. 18499/07, parzialmente modificata con la decisione 2751/13 (oggetto del ricorso Palazzetti 17767/14)>> ed, infine, evidenziando l'inadeguatezza della motivazione, la quale, dopo aver affermato che la sentenza di primo grado meritava di essere confermata anche per le spese, poi, se ne discostava immotivatamente per quelle successive;

considerato che il costrutto censuratorio non può essere accolto, in quanto:

- in primo luogo il richiamo di altri processi <<paralleli>>, oltre che irrilevante, non è scrutinabile per assoluto difetto di specificità, a mente del n. 6 dell'art. 366, cod. proc. civ.;

- la reciproca soccombenza, come nel caso di specie, è ragione giustificativa della compensazione e la misura di essa (se totale o parziale) è rimessa al libero apprezzamento del giudice di merito, presupponendo valutazione complessiva, che tiene conto di plurimi fattori oggetto di ponderazione al fine, il quale non è tenuto, pur nei casi in cui il *decisum* consenta riferimenti quantitativi, a modularla con esatta proporzionalità rispetto al predetto *decisum*;

- pur vero che questa Corte ha avuto modo di affermare che il criterio della soccombenza non si fraziona secondo l'esito delle varie fasi, ma va considerato unitariamente all'esito finale della lite, senza che rilevi che in qualche grado o fase del giudizio la parte poi soccombente abbia conseguito un esito per sé favorevole (sez. 3, n. 19880, 29/9/2011, Rv. 619532; conf., Sez. 6, n. 6369, 13/3/2013, Rv. 625486), ma il ricorrente non ha interesse ad invocare il principio sopra enunciato, essendo soccombente, come peraltro, la controparte

domande e avendo, tuttavia, goduto di una liquidazione più favorevole in primo grado (rimborso dei 2/3, invece che compensazione totale);

- l'addotto vizio motivazionale non è in questa sede denunciabile, dopo la riforma del 2012, al n. 5 dell'art. 360, cod. proc. civ., nel mentre, essendo comunque ripercorribile l'iter logico minimale della sentenza, rimasto sincopato per la perdita nella digitazione di una parte della frase, ma, comunque, chiaramente riferibile all'esito del prosieguo del processo dopo il primo grado, sfavorevole per entrambe le parti, non sussiste il vizio di omessa motivazione;

considerato che la reciproca soccombenza consiglia la integrale compensazione delle spese del presente giudizio;

che ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) applicabile *ratione temporis* (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), ricorrono i presupposti per il raddoppio del versamento del contributo unificato da parte dei ricorrenti principali e di quello incidentale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13;

P.Q.M.

rigetta il ricorso principale e quello incidentale e compensa le spese del giudizio di legittimità fra le parti.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti principali e di quello incidentale, 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 il 28 giugno 2018

Il presidente
(Felice Manna)

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 25 OTT. 2018
Il Funzionario Giudiziario
Dott. ssa Elisabetta