13217-19

Oggetto

CONDOMINIO

R.G.N. 10297/2015

Cron. 13217

Rep. 01

Ud. 13/12/2018

PU

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

FELICE MANNA - Presidente -

LUIGI ABETE - Consigliere -

ANTONINO SCALISI - Rel. Consigliere -

GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -

CHIARA BESSO MARCHEIS - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 10297-2015 proposto da:

(omissis) , rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis) ;

- ricorrente -

contro

(omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) (omissis) , (omissis) , (omissis) (omissis), (omissis) SAS, elettivamente domiciliati in (omissis) (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) (omissis), rappresentati e difesi dall'avvocato (omissis)

2018

3866

(omissis);

- ***controricorrenti*** -

nonchè contro

CONDOMINIO VIA (omissis), (omissis) (omissis), (omissis), (omissis), (omissis) (omissis), (omissis), (omissis);

- ***intimati*** -

avverso la sentenza n. 959/2014 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 20/05/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/12/2018 dal Consigliere ANTONINO SCALISI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale STEFANO VISONA' che ha concluso per l'accoglimento del ricorso per il primo motivo; per quanto di ragione del quarto motivo; assorbito il resto;

udito l'Avvocato (omissis), difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso.

Fatti di causa

Con citazione, notificata il 27/2/2008, (omissis) conveniva avanti il Tribunale di Torino, il Condominio (omissis) (omissis) . L'attore esponeva di essere proprietario di alcune unità immobiliari site nella scala A, dello stabile condominiale di (omissis) ; che l'assemblea 0/1/2008 fu convocata per deliberare sulla installazione di un ascensore per la scala A, per lo spostamento di un posto auto dalla zona eventualmente impegnata dall'ascensore, per l'ampliamento dell'autorimessa esistente di proprietà (omissis) e per l'ampliamento dell'attuale ingresso dell'autorimessa; che l'ascensore è stato proposto come installazione da effettuare a cura e spese di parte attrice, per le unità immobiliari di sua proprietà; che, in ordine alla installazione dell'impianto ascensore scala A "risultavano contrari numero 13 condòmini, titolari di quote per complessivi millesimi 225 e favorevoli n. 7 condomini, titolari di quote per complessivi millesimi 724, si asteneva un condomino titolare di quota pari a millesimi 11", mentre in ordine allo spostamento del posto auto, contraddittoriamente, l'assemblea esprimeva unanime "voto favorevole"-, che il quadro emergente dal verbale "deponeva per un pacifico raggiungimento della maggioranza favorevole, per quanto concerne quote millesimali ma per una maggioranza sfavorevole per quanto concerne il numero dei partecipanti al Condominio"', che l'installazione dell'ascensore è prevista dall'art.

7 lett. g del regolamento condominiale contrattuale, né v'è compromissione dell'utilizzo del cortile comune, attesa l'occupazione di soli mq. 5 su una superficie complessiva di circa mq. 350; che la delibera assembleare impugnata doveva esser dichiarata nulla o annullata, con l'accertamento in capo al condomino del diritto alla installazione dell'impianto nel cortile comune, come previsto dal progetto favorevolmente approvato dalla Soprintendenza per i beni architettonici; che la medesima delibera era nulla o annullabile avendo parte attrice il diritto di installare l'ascensore ex art. 7 del regolamento condominiale; che l'occupazione del cortile per il parcheggio a rotazione fu oggetto di delibera 3/ 12/2003 poi ulteriormente di altra delibera 2/3/2005, delibera questa ultima nulla e generatrice della nullità altresì della delibera 30/1/2008, in quanto il parcheggio contrasta con norme di ordine pubblico, e così con l'art. 8 delle N.T.A. del P.R.G.C. di Torino.

Le altre domande non sono oggetto di devoluzione. Concludeva: "dichiarare nulla o annullare, per gli esposti motivi, la delibera assembleare assunta dal Condominio di (omissis) , in data 30.01.2008 con tutti i consequenziali provvedimenti; .dichiarare nulle per contrasto con normativa di ordine pubblico le deliberazioni dell'assemblea del Condominio di (omissis) (omissis) in data 03.12.2003, in data 02.03.2005 e 30.01.2008 in punto parcheggio di autovetture nel cortile condominiale; dichiarare la

sussistenza del diritto in capo al condomino (omissis) (omissis) di eseguire le opere proposte alla assemblea condominiale, consistenti in particolare nella installazione di impianto di ascensore per la scala A, come da progetto presentato alla competente Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici e favorevolmente esaminato da quest'ultima".

Il Condominio convenuto non si costituiva e fu dichiarato contumace.

Alla prima udienza del 20/6/2008, si costituirono, invece, i condòmini (omissis), (omissis), (omissis) (omissis), (omissis), (omissis), (omissis), (omissis), (omissis), (omissis), (omissis) e (omissis) s.a.s., i quali eccepivano che parte attrice era carente di interesse alla impugnazione della delibera, avendo il diritto - secondo la sua prospettazione - di disporre, indipendentemente dalla volontà assembleare; il cortile comune, fra le sue naturali funzioni, ha, anche, quella di parcheggio e l'ascensore occuperebbe uno dei posti auto esistenti, con compromissione dell'utilizzo del bene comune; l'ascensore non potrà essere utilizzato da tutti i condomini essendone esclusi quelle delle altre scale e neppure potranno fruirne tutti i condòmini della scala A, poiché solo un ascensore posto nella tromba delle scale sarebbe fruibile da tutti; la installazione di un ascensore per la Scala A implicava che esso fosse a servizio

dell'intera scala e non solo di una parte; l'uso del cortile a parcheggio risaliva ad almeno cinquant'anni, mentre le N.T.A. riguardano situazioni future e non quelle legittimamente in atto; le delibere non erano nulle mancando la contrarietà all'ordine pubblico. Instarono per la carenza di interesse di parte attrice alla impugnazione della delibera 30/1/2008.

L'attore eccepì l'inammissibilità dell'intervento dei condòmini, in quanto non convenuti e mancanti i presupposti per un intervento in via principale, non intendendo essi far valere un loro diritto autonomo o dipendente da quello dedotto in giudizio, e neppure adesivo, mancando la costituzione del Condominio.

Il Tribunale di Torino, con sentenza n. 3198 del 2012, rigettava l'eccezione di inammissibilità dell'intervento dei condomini dovendosi qualificare come intervento principale; rigettava la domanda di installazione dell'ascensore perché l'art. 7 del Regolamento condominiale autorizzava l'installazione di un ascensore per la scala A e quindi a servizio degli immobili che dalla stessa avevano acceso mentre l'ascensore di cui si dice sarebbe stato a servizio di solo tre piani (primo secondo e terzo), accoglieva la domanda relativa alla trasformazione di una finestra dell'autorimessa in portone statuizione che risulta coperta di giudicato.

Avverso questa sentenza interponeva appello l'avv. (omissis) (omissis) contrastando la sentenza impugnata e riproponendo le stesse domande già avanzate in primo grado.

Le parti appellate si costituirono alla seconda udienza istando per il rigetto dell'appello. Non si costituiva (omissis) che rimase contumace.

La Corte di Appello di Torino, con sentenza n. 1069 del 2014, rigettava l'appello e confermava la sentenza impugnata, compensava interamente le spese del giudizio. A sostegno di questa decisione la Corte di appello osservava: a) l'infondatezza dell'eccezione relativa all'inammissibilità dell'intervento dei condomini dovendosi ritener che l'impugnazione delle varie delibere, per nullità o annullamento, riguardava direttamente il diritto di comproprietà sotto il profilo della destinazione d'uso del bene comune-cortile sul quale ciascun condomino ha un diritto personale; b) l'infondatezza della pretesa illiceità della destinazione d'uso dei cortili a parcheggio, destinazione vietata dalle NTA. E del PRGC di (omissis) perché i vincoli pubblicistici, non rileverebbero in questa sede; c) l'infondatezza dell'impugnazione della delibera del 30 gennaio 2008 perché non essendo stata raggiunta una maggioranza trattasi di un non delibera e come tale non poteva essere impugnata postulando l'art. 1137 cod. civ. una deliberazione effettiva; d) la mancanza di interesse con riguardo alla questione relativa alla fruizione di parte del sedime del cortile

comune perché una sentenza favorevole finirebbe con il riconoscere all'appellante quello stesso diritto che lo stesso ha per titolo contrattuale.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da (omissis) (omissis) con ricorso affidato a cinque motivi, illustrati con memoria. (omissis) , (omissis) , (omissis) (omissis) , (omissis) , (omissis) (omissis) hanno resistito con controricorso. (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) ~~sas~~. Il Condominio di via (omissis) , in questa fase non hanno svolto attività giudiziale.

Ragioni della decisione

1.= Con il primo motivo di ricorso (omissis) lamenta la violazione e falsa applicazione di norme di diritto. Secondo il ricorrente la Corte distrettuale, nel ritener che la delibera assembleare del 30 gennaio 2008, avente ad oggetto la proposta di installazione di impianto di ascensore relativamente alla scala A, non poteva essere impugnata perché era una "non delibera" dato che non si era pacificamente raggiunto il quorum deliberativo, non avrebbe considerato che non esiste una "non delibera" per l'assorbente ragione che, non essendo stato raggiunto il quorum, doveva ritenersi non approvata l'installazione dell'ascensore. La delibera, dunque, secondo il ricorrente

conteneva una vera e propria delibera e cioè quella di non approvare l'installazione dell'ascensore oggetto di causa.

1.1.= Il motivo è inammissibile per difetto di interesse.

Vero è che la Corte distrettuale, nel dare contezza del contenuto del verbale relativo all'assemblea condominiale del 30 gennaio 2008, ha utilizzato dei termini di non facile comprensione, così come è vero che in linea teorica non esiste una "non delibera" a meno che a questa espressione non si intenda assegnare il significato di "non approvazione" di quanto era oggetto della delibera, epperò, in tal senso il deliberato di cui si dice non sarebbe "una non delibera" ma una mancata approvazione della proposta posta all'esame della assemblea condominiale .

Ciò detto, tuttavia, la censura in esame non merita di essere accolta perché, stando a quanto è detto nella stessa sentenza (omissis) ha "(....) il diritto di installare l'ascensore, di cui si dice, per titolo contrattuale opponibile agli altri condomini, senza alcuna necessità di delibazione assembleare e senz'altra adesione che di coloro che intendono partecipare alle spese e all'uso dell'impianto (...)", e, pertanto, la delibera del 30 gennaio 2008 di cui si chiedeva l'annullamento, non avrebbe alcuna influenza sul diritto del ricorrente e lo stesso non aveva un attuale e pacifico interesse a sentire annullata tale delibera e ancor prima un interesse ad impugnarla. Perciò, sia pure per ragione diversa da quella affermata dalla Corte di merito, ma pur sempre per una

ragione contenuta nella stessa sentenza, l'attuale resistente non ha interesse ad ottenere da questa Corte una decisione che non spiega alcuna influenza sulla domanda originariamente proposta da (omissis).

1.2.= Come è stato già detto da questa Corte in altre occasioni (vedi soprattutto Cass. n. 9877 del 28/04/2006) alla radice di ogni impugnazione deve essere individuato un interesse giuridicamente tutelato, identificabile nella possibilità di conseguire una concreta utilità o un risultato giuridicamente apprezzabile, attraverso la rimozione della statuizione censurata, e non già un mero interesse astratto a una più corretta soluzione di una questione giuridica non avente riflessi pratici sulla soluzione adottata. È, dunque, inammissibile, per difetto d'interesse, un'impugnazione con la quale si deduca la violazione di norme giuridiche, sostanziali o processuali, che non spieghi alcuna influenza in relazione alle domande o eccezioni proposte e che sia diretta, quindi, all'emanazione di una pronuncia priva di rilievo pratico.

2.= Con il secondo motivo il ricorrente lamenta omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio (art. 360 n. 5 cod. proc. civ.). Secondo il ricorrente avrebbe errato la Corte distrettuale nel ritenere che parte appellante (oggi attuale ricorrente) non aveva interesse ad impugnare le delibere relative all'uso del cortile "(...) perché nessuna di quelle deliberazioni concerne la destinazione dei due cortili comuni a parcheggio: tutte presuppongono,

solamente, una destinazione siffatta e regolano l'uso degli stessi (...)", perché non avrebbe considerato il fatto che la delibera istitutiva della destinazione a parcheggio dei cortili, di cui si dice, non era stata prodotta e, dunque, non era neppure certo che una delibera siffatta esistesse o no.

2.1.= Il motivo è infondato.

Come è stato già detto dalla sentenza di primo grado, riportata dalla sentenza oggetto del presente giudizio, confermata dalla Corte distrettuale: "(....) Gli intervenuti hanno invero affermato che l'uso del cortile per il parcheggio di veicoli risalirebbe a cinquant'anni fa e tale circostanza non è stata specificamente contestata da parte attrice; gli intervenuti inoltre hanno prodotto sub 1 verbale di assemblea condominiale del 10 dicembre 1991 che indirettamente conferma la risalenza nel tempo dell'utilizzo <la deliberazione di cui al punto 7 riguarda, invero, l'assegnazione dei posti auto -14 in totale di cui due assegnati all'avv. (omissis), succeduto al padre nel 1981 come da denuncia in atti con delibera dell'1 gennaio 1992> pag. 13 della sentenza (...)".

Appare, dunque, del tutto chiaro che la Corte distrettuale ha ritenuto pacifico che il cortile fosse stato destinato a posteggio di veicoli perché, come aveva affermato la sentenza di primo grado, era pacifico tra le parti che i cortili comuni erano stati adibiti a parcheggio auto da almeno cinquant'anni. Pertanto, correttamente, la Corte distrettuale ha ritenuto che l'appellante

(attuale ricorrente) non aveva interesse all'impugnativa delle delibere relative all'uso dei cortili comuni perché nessuna di quelle delibere riguardava la destinazione dei cortili già assunta almeno cinquant'anni prima. Come ha avuto modo di chiarire la Corte distrettuale "(...) anche a voler ammettere, in via ipotetica, che quelle delibere possono essere annullate, o secondo il desiderio di parte appellante, dichiarate nulle, nondimeno l'uso dei cortili a parcheggio non verrebbe meno. Sarebbero eliminate solo le minute disposizioni concernenti la regolazione dell'utilizzo a parcheggio. Utilizzo che potrebbe essere nuovamente disciplinato in modo diverso in tutto o in parte (...)".

3.= Con il terzo motivo il ricorrente lamenta omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio. Illiceità dei parcheggio nei cortili condominiali (punto sei pag. 3 della sentenza) (art. 360 n. 5 cod. proc. civ.). Secondo il ricorrente, avrebbe errato la Corte distrettuale nel rigettare la richiesta di declaratoria di nullità delle delibere assembleari aventi ad oggetto il parcheggio delle auto nel cortile in quanto aventi ad oggetto un illecito per violazione delle norme imperative e precisamente della normativa urbanistica vigente ivi compreso il Piano Regolatore della città di (omissis), perché avrebbe esaminato fattispecie diverse da quelle oggetto del contendere.

3.1. = Anche questo motivo è infondato

Va qui premesso che di norma l'attività urbanistica è disciplinata dagli strumenti urbanistici generali e particolari, essenzialmente: dal piano regolatore generale, dalla norme tecniche di attuazione, da piani particolareggiati. Normalmente, questi strumenti urbanistici (L 1150 17/8/1942) prevedono la destinazione d'uso delle aree urbane, la possibilità di sfruttamento edificatorio, gli interventi realizzabili sul patrimonio edilizio esistente, le aree da destinare a servizi pubblici. La vigilanza sul rispetto delle norme che disciplinano l'attività urbanistica è affidata all'Ente Comunale, il quale, nel rispetto delle modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, controlla che i privati non compiano attività contraria alle norme di legge o di regolamento, inibisce qualunque attività urbanistica non consentita, provvede a ripristinare il corretto assetto territoriale se alterato , mediante attività edificatoria o mediante destinazione d'uso non prevista.

E' agevole, dunque, comprendere che le norme che disciplinano l'attività urbanistica riguardano ed attengono ai rapporti tra il privato e la Pubblica Amministrazione tenuta a salvaguardare e a realizzare l'interesse pubblico. Normalmente le norme di cui si dice non incidono direttamente sui rapporti privati interpersonali salvo che la norma urbanistica non sia richiamata da una legge civile. E' principio di diritto consolidato e risalente quello secondo cui, sul piano privatistico, le norme amministrative non hanno rilievo alcuno salvo che siano esplicitamente richiamate o in

termini reali (vedi art. 873 cod. civ.) ovvero in termini obbligatori (vedi gli artt. 869, secondo comma, cod. civ.).

Ora, nel caso esame, il divieto che i cortili comuni, di cui si dice, non potessero essere destinati a parcheggio, previsto dal Piano Regolatore Generale del Comune di (omissis) e dalle NTA ,non è richiamato né formalizzato da una norma civilistica al pari delle normativa relativa alle distanza tra costruzioni, pertanto, quel divieto incide sui rapporti tra la Pubblica Amministrazione ed il privato che ha assegnato, ai cortili, quella destinazione ma non anche tra i privati nei loro rapporti interpersonali.

La Corte distrettuale ha seguito questi principi. Correttamente la Corte distrettuale, ha chiarito che il divieto di destinazione dei cortili comuni a parcheggio di auto non incide direttamente sui rapporti interpersonali tra privati, ma concernono solo il rapporto fra la pubblica amministrazione ed il singolo interessato. Così come correttamente la Corte distrettuale ha chiarito "(...) ciò non significa che il parcheggio in esame sia, dal punto di vista amministrativo, legittimo. Significa solo che in questa sede tale profilo non rileva. Piuttosto, se il Comune intende intervenire (ma dal parere 9 novembre 20012 non emerge alcuna volontà in tal senso) ha ogni strumento idoneo per farlo e simmetricamente gli interessati dispongono di ogni possibilità di idonea difesa(...)".

3.2= Correttamente, poi, la Corte distrettuale ha esteso la stessa conclusione per la Sovraintendenza, il cui intervento potrà o meno

incidere sui condomini ma non sui rapporti tra i proprietari stessi; e per le autorizzazioni edilizie necessarie, nella considerazione che il permesso di costruire (art. 10 del DPR n. 380 del 2001) e il permesso di agibilità (art. 10 del DPR citato) concernono il controllo sulle costruzioni per gli interventi edilizi, specificamente considerati, ma in funzione dell'interesse pubblico collettivo.

4.= Con il quarto motivo il ricorrente lamenta omesso esame circa fatti decisivi per il giudizio (art. 360 n. 5 cod. proc. civ.) nonché violazione di principi di diritto (art. 360 n. 3 cod. proc. civ.). Secondo il ricorrente, la Corte distrettuale pur avendo affermato che (omissis) aveva il diritto di installare l'ascensore per titolo contrattuale, tuttavia, non avrebbe accertato quanto era stato chiesto e cioè se l'impianto con relativi ingombri, chiaramente, riportati nei disegni progettuali, poteva non rispettare il disposto di cui all'art. 1102 cod. civ., ovvero, se poteva, o meno, essere di impedimento all'esercizio dei diritti spettanti agli altri Condomini sull'area cortilizia.

4.1. = Il motivo è fondato.

Va qui premesso che negli edifici condominiali l'utilizzazione delle parti comuni con impianto a servizio esclusivo di un appartamento esige non solo il rispetto delle regole dettate dall'art. 1102 cod. civ., comportanti il divieto di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ma anche l'osservanza delle norme del

codice in tema di distanze, onde evitare la violazione del diritto degli altri condomini sulle porzioni immobiliari di loro esclusiva proprietà. Tale disciplina, tuttavia, non opera nell'ipotesi dell'installazione di impianti, quale è appunto un impianto di ascensore, che devono considerarsi indispensabili ai fini di una reale abitabilità dell'appartamento, intesa nel senso di una condizione abitativa che rispetti l'evoluzione delle esigenze generali dei cittadini e lo sviluppo delle moderne concezioni in tema di igiene, salvo l'apprestamento di accorgimenti idonei ad evitare danni alle unità immobiliari altrui (Cass. n. 7752 del 1995; Cass. n. 6885 del 1991; Cass. n. 11695 del 1990).

Pertanto nel caso in esame indiscutibile è il diritto di (omissis) ad installare l'ascensore oggetto del presente giudizio. Può altresì essere trascurata la circostanza che il diritto di realizzare un impianto di ascensore trovi la sua fonte nella legge o come nel caso in esame nello stesso regolamento condominiale. D'altra parte su questo aspetto non sembra vi sia contrasto nè la sentenza afferma diversamente.

4.2.= Piuttosto la questione centrale se il (omissis) debba o no realizzare l'impianto di ascensore a servizio dell'intera scala oppure possa realizzare lo stesso ascensore limitatamente al piano di suo interesse. Ora, sul punto secondo la Corte distrettuale il regolamento condominiale avrebeb imposto la realizzazione di un ascensore che possa servire l'intera scala A

dell'edificio e al contrario vieta la realizzazione di un impianto di ascensore limitato ad alcuni piani. Quest'ultimo divieto sarebbe, sempre secondo al Corte distrettuale, desumibile dall'art. 7 del Regolamento condominiale laddove è detto che "(...) l'attuale proprietaria si riserva per se ed i suoi aventi causa (....) di eseguire un impianto ascensore per la scala A (...)".

Epperò la Corte distrettuale non ha tenuto conto che l'espressione "eseguire un impianto ascensore per la scala A" nel suo significato letterale, non sta ad indicare la prefigurazione di una modalità esecutiva e, ancor prima, non ha tenuto conto che il senso dato a quell'espressione comporterebbe una grave limitazione del diritto del singolo condomino se non la sua stessa negazione, contraria sia alla legge che allo stesso Regolamento condominiale, ed ancor non avrebbe tenuto conto che quell'interpretazione sarebbe comunque contraria al principio secondo il quale una cessione di una facoltà non può che essere espressa.

In buona sostanza, la Corte distrettuale ha errato nell'interpretare la norma di cui all'art. 7 del Regolamento contrattuale perché non avrebbe osservato correttamente il canone letterale dell'interpretazione e non avrebbe neppure cercare una conferma certa sull'interpretazione data in altri elementi.

5.= Con il quinto motivo il ricorrente lamenta istanze istruttorie omesso esame di un punto decisivo omessa pronuncia sull'ammissione delle prove dedotte. Secondo il ricorrente la

Corte distrettuale avrebbe ignorato le istanze istruttorie avanzate al fine di evidenziare i motivi tecnici che avevano caratterizzato le tavole progettuali e la limitazione dell'impianto ai primi tre piani del fabbricato e al fine di dimostrare la rispondenza del progetto alla previsione di cui all'art. 7 del Regolamento condominiale laddove si parla di scala A.

5.1.= Il motivo rimane assorbito dal motivo precedente.

In definitiva va accolto il quarto motivo del ricorso dichiarato assorbito il quinto motivo e rigettati gli altri, la sentenza impugnata va cassata e la causa va rinviata ad altra sezione della Corte di Appello di Torino la quale provvederà alla liquidazione delle spese anche del presente giudizio di cassazione.

PQM

La Corte accoglie il quarto motivo del ricorso dichiara assorbi9to il quinto motivo rigetta tutti gli altri motivi. Cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione della Corte di Appello di Torino anche per la regolamentazione delle spese del presente giudizio dei cassazione.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile di questa Corte di Cassazione il 13 dicembre 2018

Il Consigliere relatore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 16 MAG. 2019

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI