



28279-19

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta da:		Oggetto
Felice Manna	- Presidente -	CONDOMINIO  Ud. 10/07/2019 - CC  R.G.N. 5481/2016  Rep. GIÀ PROCEDURA RILEVATO  Cau. 28279
Sergio Gorjan	- Consigliere -	
Elisa Picaroni	- Consigliere -	
Giuseppe De Marzo	- Consigliere -	
Annamaria Casadonte	- Rel. Consigliere -	
ha pronunciato la seguente		

**ORDINANZA**

sul ricorso 5481-2016 proposto da:

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

**- ricorrenti -**

**contro**

Condominio (omissis) , (omissis) , (omissis)  
 (omissis) , (omissis) , (omissis) ;

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 399/2015 della Corte D'appello Di Salerno, depositata il 17/06/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/07/2019 dal Consigliere Annamaria Casadonte;

**rilevato che :**

OR  
1805/19

Q

-il presente giudizio trae origine dal ricorso notificato il 28/2/2016 da (omissis) in proprio e quali già socie della (omissis) s.n.c., (d'ora in poi (omissis)) nei confronti del Condominio (omissis) (omissis) e dei condomini (omissis) (omissis) avverso la sentenza pubblicata il 17/6/2015 e meglio indicata in epigrafe;

-il contenzioso fra le parti era insorto a seguito di domanda con cui il condominio ed i condomini sopra indicati avevano convenuto in giudizio la società (omissis) e le socie per sentir accertare la loro responsabilità per i gravi difetti di costruzione con conseguente condanna alla loro eliminazione ed al risarcimento dei conseguenti danni;

-chiedevano inoltre<sup>che</sup> venisse accertato l'abusivo mutamento di destinazione operato mediante la realizzazione di una palestra nei locali del seminterrato originariamente destinati a box, così come l'illegittimità delle finestre e delle porte, aperte sempre al seminterrato, con condanna al ripristino;

-costituite le convenute, che si opponevano delle domande avversarie, la causa è stata istruita mediante ctu ed all'esito il giudice di primo grado accoglieva le richieste attoree e le condannava al risarcimento dei danni nella misura di euro 52.778,18, all'eliminazione della palestra ed alla chiusura delle aperture e delle porte realizzate nel seminterrato;

-proponevano quindi appello principale le convenute ed appello incidentale gli attori;

-la corte d'appello con la sentenza qui impugnata, in parziale riforma. ha dichiarato l'inammissibilità dell'appello proposto nei confronti della società perché cancellata già prima della pronuncia della sentenza di primo grado;

- la corte territoriale ha, inoltre, accolto parzialmente l'appello principale, riducendo la misura del risarcimento dovuto in euro 5.375,18 oltre interessi e ha rigettato le domande attoree riguardanti le finestre e le porte sul seminterrato, confermando il divieto di esercizio dell'attività di palestra nei locali adibiti a box;

-la corte, infine, respingeva l'appello incidentale proposto dagli attori;

-la cassazione della pronuncia d'appello è chiesta sulla base di tre motivi;

-non ha svolto attività difensiva la parte intimata;

**considerato che:**

-con il primo motivo parte ricorrente denuncia, in relazione all'articolo 360, comma 1, n. 4, cod. proc. civ. , la violazione degli articoli 111, comma 2, e 24 Cost. nonché l'art. 112 cod. proc. civ. per avere la corte territoriale vietato lo svolgimento dell'attività di palestra nel locale seminterrato di proprietà esclusiva delle ricorrenti adducendo a sostegno il divieto previsto nell'art. 1122 cod. civ. di realizzare opere su parti di proprietà o di uso individuale che rechino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio;

-così facendo il giudice del gravame aveva, ad avviso dei ricorrenti, ampliato il *thema decidendum* ed il *thema probandum* del giudizio fondando la sua statuizione su un fatto mai dedotto dagli attori che avevano allegato la mancanza di un titolo amministrativo legittimante il cambio di destinazione e non, invece, il pregiudizio cagionato alle parti comuni dalle opere realizzate nella proprietà individuale del condomino;

-il motivo è infondato, infatti la decisione relativa alla qualificazione giuridica della domanda rientra nell'ambito della discrezionalità riconosciuta al giudice del merito, potendo lo

stesso adeguare il contenuto del ripristino in funzione dell'entità e consistenza della illegittimità concretamente accertata (cfr., tra le altre, Cass.n. 8225/2004; Cass n. 30607/2018);

-nel caso di specie non è in contestazione la mancanza di autorizzazione al mutamento di destinazione quanto piuttosto l'assunto attoreo che l'uso dei locali, come palestra/deposito di attrezzi ginnici, anziché come garage implica un accesso di persone ed una sollecitazione delle strutture del condominio rispetto alla quale è necessario verificare la compatibilità;

- l'indagine demandata al giudice era quella di valutare se l'attività contestata e le opere ad essa connessa, fossero compatibili con il disposto dell'art. 1122 cod. civ.;

-da questo punto di vista il giudice non ha pronunciato in violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. e pertanto la denuncia sul punto è destituita di fondamento;

-con il secondo motivo si denuncia, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ., la violazione dell'art. 1122 cod. civ. per avere la corte erroneamente inibito l'uso delle strutture realizzate nel seminterrato adibito a palestra (soppalco, spogliatoi, WC interni ai locali), pur avendo al contempo riconosciuto che tali opere risultano compatibili con la struttura dell'edificio condominiale;

-con il terzo motivo si denuncia, in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 cod. proc. civ. la violazione degli art. 1102 e 1120 cod. civ. per avere la corte d'appello, pur in assenza del pregiudizio alle parti comuni, vietato l'attività di palestra;

-i motivi due e tre possono essere esaminati congiuntamente, in quanto entrambi attengono alla valutazione della compatibilità della destinazione d'uso dei locali di proprietà esclusiva rispetto alla natura condominiale dell'edificio;

-entrambi i motivi sono fondati e meritano accoglimento;

-va, intanto, considerato che i locali adibiti all'attività vietata dal giudice d'appello sono di proprietà esclusiva delle ricorrenti, come riportato a pagina 3 della sentenza impugnata, e non costituiscono quindi parte comune;

-l'articolo 1122 cod. civ. vieta le opere, anche su parti di proprietà esclusiva, nel caso in cui queste rechino un pregiudizio alle parti comuni o un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza, o al decoro architettonico dell'edificio;

- al riguardo questa Corte ha affermato che, in assenza di tali pregiudizi, il divieto di adibire una proprietà esclusiva ad una certa destinazione d'uso dev'essere ricavabile da specifica clausola del regolamento condominiale (cfr. Cass.; n. 22428/2011; Cass. n. 5612/2001), dovendosi bilanciare il disposto dell'art. 1122 cod. civ. con le facoltà del proprietario;

- si è ribadito, infatti, che la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro in tal senso, non suscettibili di dar luogo a incertezze, né ad interpretazioni estensive (cfr. Cass. n. 21307/2016; Cass. n. 9564/97, Cass. n. 1560/95; Cass. n. 11126/94; Cass. n. 23/04 e Cass, n. 10523/03);

-venendo al caso di specie lo stesso giudice del gravame aveva ritenuto, a pag.12 della sentenza d'appello, che le opere contestate, in sé e per sé considerate, erano compatibili con la struttura dell'edificio, ed aveva ritenuto di non ordinarne l'eliminazione, purchè non destinate ad attività di palestra;

- ciò posto ed avuto riguardo ai principi sopra richiamati, si deve ritenere che il divieto all'utilizzazione a palestra dei locali originariamente destinati a box si sarebbe dovuto ricavare da una disposizione in tal senso, chiara e univoca, del

regolamento condominiale, in mancanza della quale il mutamento di destinazione non può essere ritenuto vietato, nè può esserne ordinata la rimozione;

-in conclusione, avendo riguardo a quanto sin qui considerato in relazione al secondo e terzo motivo, il ricorso dev'essere accolto e la sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti con rinvio alla Corte d'appello di Salerno, altra sezione, anche per le spese.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il secondo e terzo motivo, respinge il primo, cassa in relazione ai motivi accolti e rinvia alla Corte d'appello di Salerno, altra sezione, anche per le spese.

Roma, così deciso nella camera di consiglio della seconda sezione civile del 10 luglio 2019.

Il Presidente  
Felice Manna

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Dott.ssa Simona Cicardello*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, - 4 NOV. 2019 -

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
*Dott.ssa Simona Cicardello*