18191-20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

CONDOMINIO

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 18880/2015

Cron. 18191

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep.

FELICE MANNA - Presidente -

SERGIO GORJAN - Consigliere - Ud. 30/10/2019

ELISA PICARONI - Consigliere - CC

GIUSEPPE GRASSO - Rel. Consigliere -

MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 18880-2015 proposto da:

(omissis) , (omissis) elettivamente domiciliati in (omissis) (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) (omissis)

- ricorrenti -

2019

contro

2296

(omissis) , (omissis) , (omissis) (omissis) elettivamente domiciliati in

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- controricorrenti -

nonchè contro

(omissis)

- intimati -

avverso la sentenza n. 138/2015 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 26/01/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 30/10/2019 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO;

Ritenuto che la vicenda al vaglio, per quel che qui ancora residua d'utilità, può sintetizzarsi nei termini seguenti:

- il Tribunale di Torino, accolta in parte la domanda avanzata da (omissis)

(omissis)

(omissis) , condannò (omissis) (omissis) e (omissis) all'abbattimento del

muro eretto a divisione di una parte del sottotetto condominiale e al rilascio della porzione di quest'ultimo occupata dai convenuti;

- la Corte d'Appello di Torino, con la sentenza di cui in epigrafe, rigettò l'impugnazione avanzata dai due convenuti;

ritenuto avverso la decisione di secondo grado ricorrono (omissis) e (omissis) sulla base di quattro motivi, ulteriormente illustrati da memoria, e che (omissis) (omissis) resistono con controricorso;

ritenuto che con i primi tre motivi, tra loro osmotici, i ricorrenti lamentano violazione e falsa applicazione degli artt. 100, 112, 115, 116 cod. proc. civ., 1102, 1117, 1140, 1141, 1164, 2697 cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., nonché <<*omessa insufficiente motivazione*>>, assumendo in sintesi che:

- i ricorrenti non avevano mai inteso usurpare la porzione del sottotetto di cui si discute e non ne avevano mai negato la natura condominiale;

- quella porzione del sottotetto era stata ristrutturata al fine di eliminare le infiltrazioni d'umidità;

- la chiusura con la eretta parete non precludeva l'uso comune, essendo stata sin dall'inizio consegnata la chiave all'amministratore condominiale, tanto che si era avuto accesso per svolgere dei lavori di natura condominiale;

- l'uso più inteso da parte del singolo condomino della cosa comune era consentita dall'art. 1102 cod. civ., stante che l'uso paritetico non importava l'uso

identico e contemporaneo da parte di tutti i condomini;

- costituiva <<*una vuota illazione*>> l'affermazione della Corte di Torino, secondo la quale la chiave non escludeva la disponibilità esclusiva in favore dei ricorrenti;

- la cosa comune non era stata alterata, essendone rimasta immutata la funzione;

- gli attori non avevano interesse, ai sensi dell'art. 100, cod. proc. civ., all'azione, poiché si trovavano nel possesso delle chiavi;

- la Corte locale, violando gli artt. 115 e 116 cod. proc. civ., non aveva spiegato perché mai la divisione di una parte del sottotetto, accedibile liberamente mediante l'uso della chiave, avesse costituito un uso improprio, escludente quello degli altri condomini;

considerato che il complesso censuratorio sopra illustrato deve essere disatteso valendo le osservazioni seguenti:

a) è inammissibile l'improprio riferimento al vizio motivazionale nei termini oramai abrogati, vigendo il nuovo testo dell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ. (riscrittura operata dall'art. 54, co. 1, lett. b, d.l. n. 83/2012, conv. nella l. n. 134/2012);

b) manifestamente destituita di fondamento risulta la denunzia di omessa motivazione, che, invece, a dispetto dell'apodittico asserto, all'evidenza, sussiste, avendo questa Corte già avuto modo di chiarire che affinché sia integrato il vizio di "mancanza della motivazione" agli effetti di cui all'art. 132, n. 4, cod. proc. civ., occorre che la

motivazione manchi del tutto - nel senso che alla premessa dell'oggetto del decidere risultante dallo svolgimento del processo segue l'enunciazione della decisione senza alcuna argomentazione - ovvero che essa formalmente esista come parte del documento, ma le sue argomentazioni siano svolte in modo talmente contraddittorio da non permettere di individuarla, cioè di riconoscerla come giustificazione del "decisum"(Sez. 3, n. 20112, 18/9/2009, Rv. 609353) o, assegnando alla nozione di pseudo-motivazione la massima estensione consentita, allorquando il giudice di merito ometta di indicare gli elementi da cui ha tratto il proprio convincimento ovvero li indichi senza un'approfondita loro disamina logica e giuridica, rendendo, in tal modo, impossibile ogni controllo sull'esattezza e sulla logicità del suo ragionamento (Sez. 6, n. 9105, 7/4/2017, Rv. 643793);

c) deve reputarsi erronea l'evocazione dell'art. 100, cod. proc. civ., poiché i ricorrenti confondono la nozione d'interesse (che deve sussistere sulla base della stessa prospettazione ed essere attuale e concreto - cfr., Cass. nn. 2051/2011, 6749/2012, 2051/2011, 2057/2019 -) ad ottenere una pronunzia che faccia conseguire lo scopo, con l'infondatezza in concreto della pretesa stessa; in altri termini, gli attori, sulla base del prospettato (i convenuti avrebbero asservito illegalmente una parte del sottotetto condominiale) erano legittimati a proporre la domanda, stante che la circostanza della consegna della chiave all'amministratore costituiva elemento di fatto sottoposto all'esame del

giudice, che non rendeva priva di concretezza e attualità la pretesa, caratteri dei quali sarebbe stata orfana, ad esempio, ove gli attori non fossero titolari di unità immobiliari facenti parte del condominio;

d) il riferimento a tutte le altre norme denunziate, diverse dall'art. 1102 cod. civ., è inconferente;

f) la proposta interpretazione dell'art. 1102 cod. civ. non è condivisa dal Collegio per le ragioni che qui in sintesi si riassumono:

- come ben noto la nozione di pari uso della cosa comune, agli effetti dell'art. 1102 cod. civ., non va intesa nei termini di assoluta identità dell'utilizzazione del bene da parte di ciascun comproprietario, in quanto l'identità nel tempo e nello spazio di tale uso comporterebbe un sostanziale divieto per ogni partecipante di servirsi del bene a proprio esclusivo o particolare vantaggio, pure laddove non risulti alterato il rapporto di equilibrio tra i condomini nel godimento dell'oggetto della comunione (ex multis, Sez. 2, n. 7466, 14/4/2015, Rv. 635044); sicché, i limiti posti dall'art. 1102 c.c. all'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino, ossia il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo condomino, se rispettati, di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità (Sez. 2, n. 6458, 6/3/2019, Rv. 652935);

- la sentenza d'appello ha accertato che il sottotetto aveva natura condominiale, che i

ricorrenti avevano segregato la parte di esso sovrastante il loro appartamento, mediante l'edificazione di una parete divisoria e la collocazione in essa di una porta d'accesso, assicurata da una fermatura, la cui chiave, oltre che in loro possesso, era stata messa a disposizione dell'amministratore condominiale

- è pacifico che l'accesso era libero, non potendo costituire la necessità d'aprire una fermatura, di cui si possiede la chiave, preclusione; né l'uso più intenso, costituito dal deposito di taluni oggetti o mobili, ove non consti che ciò impedisca il pari uso, avuto riguardo all'intero sottotetto, degli altri condomini; che la porzione in discorso del sottotetto era stata ristrutturata dai coniugi (omissis) , i quali l'avevano occupata con propri mobili e suppellettili;

- in punto di diritto occorre rilevare che l'art. 1102 cod. civ., nell'interpretazione di questa Corte, consente modifiche alla cosa comune al fine di permettere al singolo condomino, nei limiti sopra riportati, un uso più intenso della stessa, qui, tuttavia, non si rileva una tale indispensabile strumentalità, in quanto, se può reputarsi consentito al singolo condomino trarre un più intenso vantaggio dalla cosa comune, nella specie aumentando, con opportune opere, la capacità di coibentazione del sottotetto e, ove ne ricorrano i presupposti, utilizzando lo stesso, nei limiti sopra delineati, per riporre mobili di esclusiva proprietà, allo stesso tempo, tuttavia, la segregazione di una parte del medesimo, non risultando funzionale allo

scopo (del maggior legittimo godimento), deve reputarsi vietata;

- si tratta, invero, di una modifica della cosa comune (e proprio per questo non assume rilievo la circostanza che all'amministratore fosse stata consegnata la chiave d'accesso) non consentita, in quanto, non diretta ad assicurare il miglior godimento al singolo condomino, infatti i (omissis) (omissis)ben possono usufruire della maggiorata coibentazione e possono, nei limiti delineati, collocare beni mobili di loro esclusiva proprietà, senza necessità di segregare l'area;

- una tale modifica, pertanto, deve sottostare al rispetto della regola generale per le innovazioni (art. 1120 cod. civ);

ritenuto che con il quarto motivo i ricorrenti allegano violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 115, 116 cod. proc. civ., 1102, 1140, 1141, 1164 e 2697 cod. civ., lamentando che il Tribunale, condannando i convenuti al ripristino e al rilascio della porzione del sottotetto, era andato oltre la domanda e la Corte locale aveva omessa di vagliare sul punto il motivo d'appello, che trovava fondamento nel diritto di ciascun condomino di far un uso più intenso della cosa comune;

considerato che la doglianza merita di essere accolta per le ragioni che seguono:

- dalla sentenza impugnata si trae che gli attori avevano chiesto che il Tribunale condannasse il (omissis) e la (omissis) <<*ad eliminare tutte le opere dagli stessi realizzate nella porzione di sottotetto illegittimamente occupata*>> e che il Tribunale

aveva condannato i convenuti <<*all'abbattimento del muro eretto con conseguente rilascio della porzione di sottotetto occupata*>>;

- la Corte d'appello rigettava il secondo motivo, con il quale era stata prospettata la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., poiché al giudice è consentito pervenire <<*a fronte di una domanda di condanna, ad una pronuncia più limitata nel quantum entro i limiti di cui ritiene provata la pretesa*>>, di talché correttamente il Tribunale aveva <<*condannato gli appellanti, a fronte di una domanda di ripristino integrale dei luoghi nelle condizioni antecedenti a tutti i lavori svolti, solo all'abbattimento del muro*>>;

- i ricorrenti lamentano che il Tribunale li aveva condannati a rimuovere i beni mobili collocati nella porzione di sottotetto di cui si discute in assenza di domanda e sul punto il Giudice d'appello non aveva compiutamente esaminato la censura, fondata sulla dedotta violazione dell'art. 112 cod. proc. civ.;

- la sentenza d'appello ha, per vero, vagliato la doglianza solo limitatamente alla condanna alla demolizione del muro, senza prendere in esame il profilo di critica che investiva la condanna a rimuovere i beni mobili collocati nel sottotetto condominiale, così violando l'art. 112 cod. proc. civ.;

- la sussistenza del vizio procedurale sopra evidenziato preclude a questa Corte di prendere qui in esame la critica di merito in relazione alla condanna a rimuovere i beni mobili collocati dai ricorrenti nell'area condominiale; sul punto,

peraltro, questo Collegio ha sopra chiarito il principio di diritto più volte ribadito in sede di legittimità in materia di uso più intenso della cosa comune;

considerato che in ragione di quanto svolto, accolto il quarto motivo, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio, rimettendosi al Giudice del rinvio anche il regolamento delle spese del giudizio di legittimità;

P.Q.M.

accoglie il quarto motivo e rigetta nel resto; cassa, in relazione all'accolto motivo, e rinvia alla Corte d'appello di Torino, altra sezione, anche per il regolamento delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso, a séguito di riconvocazione, il giorno 8 aprile 2020.

Il Presidente
(Felice Manna)

Depositato in Cancelleria
oggi 2 SET 2020