



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

7884

Composta da:

Oggetto

SERGIO GORJAN

- Presidente -

LUIGI ABETE

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

GIUSEPPE DONGIACOMO

- Consigliere -

LUCA VARRONE

- Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 09/02/2021 - CC

R.G.N. 17420/2016

Rep.

CT

CONDOM 7884

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 17420-2016 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) ,  
che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati  
(omissis) , (omissis) ;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO (omissis) , rappresentato e  
difeso dagli avvocati (omissis) , (omissis) ;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 54/2016 della CORTE D'APPELLO di  
TORINO, depositata il 15/01/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 09/02/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

02  
469/21

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. (omissis) ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza della Corte d'appello di Torino n. 54/2016, pubblicata il 15 gennaio 2016.
2. Resiste con controricorso il Condominio (omissis).
3. La Corte d'appello di Torino ha confermato la sentenza del Tribunale di Torino del 15 aprile 2013 che, accogliendo la domanda del Condominio (omissis), aveva ordinato alla condomina (omissis) di ripristinare lo stato dei luoghi, stante l'illegittimità dell'apertura praticata dalla convenuta nella ringhiera del balcone di sua proprietà, apertura che le consentiva di scendere direttamente nel cortile comune. Disattesa la questione pregiudiziale in ordine alla procura alle liti conferita dall'amministratore (omissis), da intendersi sottoscritta dalla stesso "nella qualità", la Corte di Torino ha anche affermato la sussistenza della legittimazione dell'amministratore, ex art. 1130 c.c., alla azione "negatoria servitutis" esercitata. I giudici di secondo grado hanno evidenziato altresì come la condomina (omissis), all'assemblea del 22 maggio 2008, si fosse espressamente impegnata a saldare la ringhiera del proprio balcone, non essendoci comunque prova che la convenuta avesse provveduto a tale saldatura in modo stabile e definitivo.
4. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c. La ricorrente ha depositato memoria.
5. Il primo motivo di ricorso di (omissis) deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 2697 c.c., nonché degli artt. 112 e 115 c.p.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione e l'omesso esame circa un fatto decisivo. Il motivo è volto a negare che il varco

nella ringhiera del balcone, aperto dalla ricorrente, determinasse una costituzione di servitù, o una violazione dell'art. 1102 c.c. con riguardo al cortile condominiale.

Il secondo motivo di ricorso di (omissis) deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 2697 c.c., nonché degli artt. 112 e 115 c.p.c. e dell'art. 24 Cost., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione e l'omesso esame circa un fatto decisivo. Qui la ricorrente deduce che aveva offerto di provare mediante testimoni e CTU sin dal primo grado che la chiusura della ringhiera era già stata eseguita in epoca antecedente alla citazione introduttiva del giudizio; tale istanza di prova era stata vanamente reiterata anche in appello, senza essere ammessa.

Il terzo motivo di ricorso denuncia l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione e l'omesso esame circa un fatto decisivo, quanto al vizio della procura alle lite conferita dal geometra (omissis) senza spendita del nome del Condominio e della sua qualità di amministratore.

Il quarto motivo di ricorso deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1130, 1131 e 1136 c.c., degli artt. 112 e 115 c.p.c. ed ancora l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, il vizio logico di ragionamento e l'omesso esame circa un fatto decisivo, con riguardo al difetto di legittimazione attiva dell'amministratore, stante la carenza di apposita deliberazione autorizzativa dell'assemblea.

Il quinto motivo di ricorso allega la violazione e falsa applicazione degli artt. 100, 112 e 115 c.p.c. e dell'art. 2697 c.c., ed ancora l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, il vizio logico di ragionamento e l'omesso esame circa un fatto decisivo. Si contesta la ravvisabilità dell'interesse

ad agire del Condominio dopo che la ringhiera era stata comunque chiusa con uno specifico collante.

5.1. Tutti e cinque i motivi sono accomunati dalla inammissibilità della denuncia del vizio di insufficiente o contraddittoria motivazione: nel vigore del testo dell'art. 360, primo comma, n. 5), cod. proc. civ., introdotto dal d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modifiche nella legge 7 agosto 2012, n. 134, tale vizio non è più configurabile. La norma suddetta attribuisce rilievo solo all'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, e cioè di un "fatto" storico, di un evento naturalistico, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e che abbia, appunto carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia), mai perciò ravvisandosi il vizio ipotizzato qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice.

5.2. Assumono poi evidentemente rilievo pregiudiziale il terzo ed il quarto motivo di ricorso, che possono esaminarsi congiuntamente, in quanto connessi.

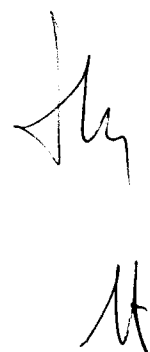
Questi due motivi sono inammissibili ex art. 360 bis, n. 1, c.p.c.

Si ha riguardo a causa concernente un varco creato da una condomina nel balcone dell'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva per consentire l'accesso diretto al cortile condominiale. L'azione promossa dal Condominio per ottenere la declaratoria di illegittimità di questa modificazione, a differenza di quanto opinato nella sentenza impugnata (la cui motivazione va perciò corretta) e di quanto sostenuto nello stesso ricorso, non è, dunque una *negatoria servitutis*, giacché

ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, sicché il condomino che si serve del muro perimetrale per ricavarne maggiore vantaggio nel godimento di un'unità immobiliare già strutturalmente e funzionalmente collegata al bene comune lo fa nell'esercizio del diritto di condominio, i cui limiti sono segnati dall'art. 1102 c.c., e non avvalendosi di una servitù.

Allorquando, come nel caso in esame, oggetto della lite sia l'abuso della cosa comune da parte di uno dei condomini, deve riconoscersi all'amministratore il potere di agire in giudizio, al fine di costringere il condomino inadempiente alla osservanza dei limiti fissati dall'art. 1102 c.c. In tale ipotesi, l'interesse, di cui l'amministratore domanda la tutela, è un interesse comune, in quanto riguarda la disciplina dello uso di un bene comune, il cui godimento limitato da parte di ciascun partecipante assicura il miglior godimento di tutti. La denuncia dell'abuso della cosa comune da parte di un condomino rientra, pertanto, tra gli atti conservativi inerenti alle parti comuni dell'edificio che spetta di compiere all'amministratore, ai sensi dell'art. 1130, n. 4, c.c., senza alcuna necessità di autorizzazione dell'assemblea dei condomini (Cass. Sez. 2, 03/05/2001, n. 6190; Cass. Sez. 2, 12/10/2000, n. 13611; Cass. Sez. 2, 11/12/1972, n. 3561; Cass. Sez. 2, 11/05/1962, n. 943).

L'amministratore di condominio, per conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che rientrano nell'ambito delle proprie attribuzioni, neppure necessita di alcuna autorizzazione assembleare (Cass. Sez. 2, 25/05/2016, n. 10865). La procura alle liti conferita dall'amministratore di condominio è poi valida anche se la persona fisica che la conferisce non indichi espressamente la



qualità di rappresentante dei partecipanti ex artt. 1130 e 1131 c.c., purché tale qualità risulti dall'intestazione o anche dal contesto dell'atto cui inerisce, attesa la possibilità che nel conferimento della procura alle liti la spendita del nome assuma forme implicite (arg. da Cass. Cass. Sez. 3, 05/08/2002, n. 11710; Cass. Sez. 3, 22/06/2007, n. 14599).

5.3. Vanno quindi esaminati, sempre congiuntamente, il primo, il secondo ed il quinto motivo di ricorso.

Esulava dal tema di lite devoluto al giudice d'appello, sulla base delle tre censure contenute nell'atto di gravame interposto da (omissis) (come indicate a pagina 3 della sentenza impugnata ed esposte dalla stessa ricorrente nelle pagine da 5 ad 8 del ricorso), il profilo della legittimità della modificazione eseguita dalla condomina in rapporto ai limiti nell'uso della cosa comune posti dall'art. 1102 c.c., sicché sono inammissibili le questioni che si fanno al riguardo nel primo motivo del ricorso per cassazione.

Il secondo ed il quinto motivo sono del pari da respingere in quanto entrambi volti a contrastare in via deduttiva l'accertamento di fatto contenuto nella impugnata sentenza, secondo cui la ringhiera oggetto di lite non risultava essere stata chiusa già prima dell'inizio del giudizio. D'altro canto, le prove che la ricorrente lamenta non essere state ammesse, appunto circa la chiusura della ringhiera con un collante eseguita dalla (omissis) prima del maggio 2010, si rivelano prive di decisività.

La domanda azionata dall'amministratore di condomino in base al disposto dell'art. 1102 c.c., ed avente quale fine il ripristino dello "status quo ante" di una cosa comune illegittimamente alterata da un o condomino, ha natura reale, in quanto si fonda

Handwritten signature and initials in black ink, located on the right side of the page.

sull'accertamento dei limiti del diritto di comproprietà su un bene.

L'attuale ricorrente, ancora col primo motivo di ricorso, ha sostenuto che la modifica eseguita sulla ringhiera del balcone per accedere al cortile condominiale non costituisse affatto un uso illegittimo della cosa comune, sicché non vi è ragione di negare l'interesse del Condominio ad agire comunque per ottenere l'accertamento del dedotto abuso ex art. 1102 c.c. Il difetto di interesse ad agire per l'accertamento della illegittimità dell'uso di una cosa comune consistente nell'esecuzione di un'opera innovativa si verifica solo quando prima o nel corso del processo sopravvenga una situazione che elimini ogni posizione di contrasto tra le parti, facendo venir meno la necessità della pronunzia del giudice. Tale situazione non ricorre comunque ove l'autore dell'opera, pur avendo rimosso il manufatto, non accompagni a tale comportamento il riconoscimento, espresso o implicito, della fondatezza della domanda avversa (arg. da Cass. Sez. 2, 22/03/2002, n. 4127).

6. Il ricorso va perciò rigettato.

9. Le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza in favore del controricorrente.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

**P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare le spese sostenute nel giudizio di cassazione dal controricorrente, che liquida in complessivi € 2.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 9 febbraio 2021.

Il Presidente



**CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE II CIVILE**  
**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
**OGGI,**

**19 MAR. 2021**

