



12805-19

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

LORENZO ORILIA

- Presidente -

UBALDO BELLINI

- Consigliere -

MARIO BERTUZZI

- Consigliere -

ALDO CARRATO

- Consigliere -

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 29/01/2019 -
CC

R.G.N. 2590/2015

Ron 12805
Rep. CI

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 2590-2015 proposto da:

_____UCIA, I _____ MARIA LUIGIA, rappresentati e difesi
dagli avvocati ANTONIO _____, CARLO _____, ALBERTO _____
;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO VIA _____
VITTORIO;

CAGLIARI, _____

- intimati -

avverso la sentenza n. 597/2014 della CORTE D'APPELLO di
CAGLIARI, depositata il 04/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 29/01/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

02
2/3/19

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Lucia [redacted] e Maria Luigia [redacted] propongono ricorso in tre motivi avverso la sentenza n. 597/2014 della Corte d'Appello di Cagliari, depositata il 4 novembre 2014.

Rimangono intimati, senza svolgere attività difensive, il Condominio di via [redacted] Cagliari, e Vittorio [redacted].

La Corte d'Appello ha accolto il gravame formulato dal Condominio di via [redacted] Cagliari, e dal condomino avvocato Vittorio [redacted] contro la sentenza del Tribunale di Cagliari. Il Tribunale, pronunciando sulla domanda del 22 febbraio 1989 di Lucia [redacted] e Maria Luigia [redacted] volta alla rimessione in pristino della rampa delle scale comuni modificata in esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria approvati nel 1986, aveva condannato il Condominio di via [redacted] alla *"riduzione in pristino dello stato dei luoghi per cui è causa, provvedendo alla esecuzione delle opere necessarie per ripristinare l'originaria consistenza delle parti comuni oggetto degli interventi realizzati, nei termini risultanti dalla relazione peritale a firma del geom. Antonio Cabras"*. Il Tribunale ritenne sussistente una violazione dell'art. 1120 c.c., in quanto i lavori di ricostruzione delle scale avevano limitato significativamente la facoltà di uso degli spazi comuni antistanti le unità immobiliari poste al piano seminterrato.

La Corte d'Appello di Cagliari, nel reputare fondato il terzo motivo di impugnazione, ha evidenziato come la domanda delle attrici riguardava l'avvenuta riduzione dello spazio comune (pianerottolo d'ingresso dalla via Porto Scalas), antistante la rampa delle scale, per effetto del suo allungamento dovuto alla maggiorazione dei gradini. Non era stata invece oggetto di domanda, secondo i giudici di secondo grado, la riduzione dello

spazio di passaggio del medesimo pianerottolo al piano terra, derivante da ingombri diversi dall'allungamento della scala, e cioè, in particolare, dalla presenza dell'armadio contenente i contatori, collocato però nella parte antistante la rampa di scale che conduce al piano terra. La presenza dell'armadio dei contatori, a portone chiuso, era stata, del resto, l'unica riduzione del passaggio riscontrata dal CTU. Tale riduzione, peraltro, a dire della Corte d'Appello, lascerebbe un passaggio di cm 77 (a seguito dello smussamento dei primi gradini delle scale eseguito in corso di giudizio), idoneo comunque a consentire il transito a persone o cose, tenuto altresì conto delle originarie dimensioni ristrette dell'ingresso. Pronunciando poi sul sesto motivo di appello, la Corte di Cagliari ha sottolineato come la CTU avesse smentito l'aumento dei gradini, ed il conseguente allungamento della rampa delle scale per l'accesso al primo piano, sicché l'ingombro complessivo del vano scale nel volume del pianerottolo del piano terra neppure risultava modificato.

I. Il primo motivo di ricorso di Lucia e Maria Luigia i deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. anche in relazione all'art. 1120 c.c. Si assume che la Corte d'Appello, nel ravvisare l'ultrapetizione attribuita al Tribunale, avrebbe omesso di decidere sul punto cruciale della lite, ovvero sulla riduzione dello spazio di accesso al condominio, in ragione dei lavori eseguiti. Le ricorrenti evidenziano come la domanda iniziale riconducesse la contestata riduzione dello spazio comune in generale ai lavori di rifacimento delle scale. Si reputa arbitraria la distinzione, operata dalla Corte d'Appello, delle diverse porzioni del pianerottolo come fossero oggetti di differenti azioni. Il primo motivo illustra come la riduzione a

portone chiuso del vano utile del 33% costituisse l'unico effettivo oggetto della lite.

Il secondo motivo di ricorso di Lucia e Maria Luigia denuncia la nullità della sentenza per la violazione dell'art. 112 c.p.c. di cui già al primo motivo.

Il terzo motivo censura l'omesso esame circa un fatto decisivo ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., sempre quanto al reale oggetto della *causa petendi*, che era non ristretto all'aggiunta dei gradini alle scale, quanto riferito alla complessiva riduzione dello spazio di accesso comune conseguito ai lavori di rifacimento delle scale.

II. I tre motivi di ricorso possono essere esaminati congiuntamente in quanto connessi, rivelandosi inammissibili per le ragioni di seguito indicate.

I tre motivi di ricorso partono tutti da un principio di diritto che è conforme all'interpretazione di questa Corte.

Il vizio di ultra o extrapetizione si ha, invero, soltanto quando il giudice pronunci oltre i limiti delle domande e delle eccezioni formulate dalle parti, ovvero su questioni estranee al giudizio e non rilevabili d'ufficio. Non incorre perciò in detto vizio il giudice che accoglie una istanza la quale, ancorché non espressamente formulata, possa ritenersi tacitamente proposta e virtualmente contenuta nella domanda dedotta in giudizio, quando l'istanza stessa, con particolare riguardo al *petitum* e alla *causa petendi*, si trovi in rapporto di necessaria connessione con l'oggetto della lite e non estende il diritto che l'attore ha voluto tutelare con l'azione proposta. Nella specie, la domanda delle attrici, diretta ad ottenere la riduzione in pristino conseguente all'esecuzione, su di una parte comune dell'edificio condominiale, di opere od innovazioni non consentite, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1120 c.c., in quanto

compiute in danno della proprietà individuale delle condomine Lucia e Maria Luigia doveva ritenersi perciò comprensiva della condanna alla realizzazione di tutti gli interventi necessari a ricostituire l'originaria utilità dello spazio d'accesso comune.

Tuttavia, giusta il disposto dell'art. 1120, comma 2, c.c. (formulazione *ratione temporis* applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), sono vietate le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione. Tale concetto di inservibilità della parte comune non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "*res communis*" secondo la sua naturale fruibilità, ovvero dalla sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene (cfr. Cass. Sez. 2, 12/07/2011, n. 15308; Cass. Sez. 2, 25/10/2005, n. 20639). E' da qualificare nulla la deliberazione, vietata dall'art. 1120 c.c., che sia lesiva dei diritti individuali di un condomino su una parte comune dell'edificio, rendendola inservibile all'uso e al godimento dello stesso, trattandosi di delibera avente oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea (così da ultimo Cass. Sez. 2, 26/09/2018, n. 23076; arg. anche da Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806; Cass. Sez. 2, 24/07/2012, n. 12930; Cass. Sez. 6-2, 14/9/2017, n. 21339; Cass. Sez. 2, 25/06/1994, n. 6109).

Nella specie, la Corte d'Appello di Cagliari, pur dopo aver inteso la domanda di Lucia e Maria Luigia limitata alla sola

riduzione dello spazio comune del pianerottolo d'ingresso dalla via Porto Scalas derivante dall'allungamento della rampa delle scale, ha comunque aggiunto, a pagina 13 di sentenza, che il restringimento invece imputabile ad altri ingombri, ovvero, in particolare, alla presenza dell'armadio contenente i contatori, collocato nella parte antistante la rampa di scale, lascia in ogni modo praticabile un passaggio di cm 77 a portone chiuso ed di circa cm 70 a portone aperto (a seguito dello smussamento dei primi gradini delle scale eseguito in corso di giudizio). Tale passaggio è stato inteso dalla Corte d'Appello comunque idoneo a consentire il transito, seppur non agevole, a persone o cose, tenuto altresì conto delle originarie dimensioni ristrette dell'ingresso, per come ricostruibili unicamente dal progetto dei lavori prodotto in giudizio. La sentenza impugnata ha ulteriormente affermato che alcun aggravamento dell'ingombro del pianerottolo del piano terra fosse da imputare ad un riscontrato aumento dei gradini o ad un allungamento della rampa delle scale d'accesso al primo piano.

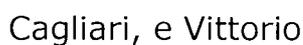
In tal modo, la Corte d'Appello di Cagliari ha altresì esposto in sentenza che la realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria deliberati nel febbraio 1986 dal Condominio di via _____ non avesse comportato per le attrici Lucia e Maria Luigia _____ una concreta inutilizzabilità dello spazio comune, ovvero una sensibile menomazione dell'utilità che le condomine precedentemente ricavavano dal pianerottolo, così escludendo la ravvisabilità di un'innovazione lesiva del divieto posto dall'art. 1120, comma 2, c.c.

L'indagine volta a stabilire se, in concreto, un'innovazione determini una sensibile menomazione dell'utilità che il condomino ritraeva dalla parte comune, secondo l'originaria costituzione della comunione, ovvero se la stessa, recando

utilità ai restanti condomini, comporti soltanto per uno alcuni di loro un pregiudizio limitato, che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se non nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

Essendo quella della mancata violazione dei limiti di cui all'art. 1120, comma 2, c.c. una distinta ed autonoma *ratio decidendi* che sorregge la sentenza della Corte d'Appello di Cagliari, giuridicamente e logicamente sufficiente a giustificare la decisione adottata, discende l'inammissibilità dei tre motivi di ricorso attinenti unicamente all'esatta individuazione della portata della domanda proposta ed all'insussistenza della ravvisata ultrapetizione in cui sarebbe incorso il Tribunale, in quanto tali censure non risulterebbero in nessun caso comunque idonee a determinare l'annullamento della pronuncia impugnata, risultando comunque consolidata l'autonoma motivazione non impugnata (cfr. da ultimo Cass. Sez. 3 - ,  13/06/2018, n. 15399).

III. Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile.

Non occorre provvedere in ordine alle spese del giudizio di cassazione, non avendo svolto attività difensive gli intimati Condominio di via  Cagliari, e Vittorio  .
Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione dichiarata inammissibile.

P. Q. M.

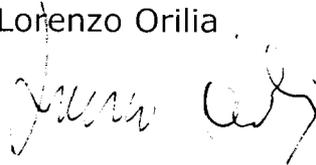
La Corte dichiara inammissibile il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, 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, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 29 gennaio 2019.

Il Presidente

Lorenzo Orilia



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 14 MAG. 2019

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

