



19/11/21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

| | | |
|------------------------|--------------------|---|
| Composta da: | | Oggetto |
| ROSA MARIA DI VIRGILIO | - Presidente - | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;">CONDOMINIO</div> Ud. 02/03/2021 - CC R.G.N. 20431/2016 Rep. <i>CI</i> <i>con 19435</i> |
| ANTONELLO COSENTINO | - Consigliere - | |
| ALDO CARRATO | - Consigliere - | |
| ANTONIO SCARPA | Rel. Consigliere - | |
| GIUSEPPE DONGIACOMO | - Consigliere - | |

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 20431-2016 proposto da:

MARZIO, MARIA GRAZIA, elettivamente domiciliati in ROMA, presso lo studio dell'avvocato M, che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati ()

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO \ MILANO, rappresentato e difeso dall'avvocato);

ARMINE, elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato () che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ();

- controricorrenti -

02
834/21

avverso la sentenza n. 2263/2016 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 07/06/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 02/03/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Marzio [redacted] e Maria Grazia [redacted] hanno proposto ricorso articolato in quattro motivi avverso la sentenza n. 2263/2016 della Corte d'appello di Milano, pubblicata il 7 giugno 2016.

Resistono con distinti controricorsi Carmine [redacted] e il Condominio di [redacted] Milano.

La Corte d'appello di Milano ha rigettato l'appello formulato da Marzio [redacted] e Maria Grazia [redacted] contro la sentenza 28 settembre 2012 del Tribunale di Milano. Il Tribunale aveva accolto la domanda del condomino Carmine [redacted] volta all'annullamento della deliberazione assembleare 18 maggio 2007 del Condominio di [redacted] Milano, nel punto relativo ai lavori che i condomini Marzio [redacted] e Maria Grazia [redacted] volevano eseguire nel sottotetto. Nel giudizio erano intervenuti altresì Marzio [redacted] e Maria Grazia [redacted] e la loro domanda di accertare il diritto ad effettuare tali lavori era stata respinta dal Tribunale di Milano. Il Tribunale accertò, sulla base dell'espletata CTU, che il sottotetto era stato trasformato da Marzio [redacted] e Maria Grazia [redacted] in una sopraelevazione con modifica della falda del tetto, in violazione dell'art. 4 e dell'art. 8 del regolamento condominiale, i quali prevedono rispettivamente la proprietà comune dei tetti ed il divieto di ogni opera esterna sulle unità immobiliari di proprietà individuale che modifichi l'architettura, la simmetria o il decoro del fabbricato.

La Corte d'appello di Milano ha superato il rilievo sul difetto di legittimazione attiva di Carmine [redacted] in quanto

comproprietario della porzione compresa nel Condominio di [redacted] in regime di comunione legale con la moglie Laura [redacted] la quale, dopo essere intervenuta in giudizio, vi aveva rinunciato. I giudici di secondo grado hanno poi affermato che l'intervento di recupero del sottotetto effettuato da Marzio [redacted] e Maria Grazia [redacted] avesse in realtà determinato la realizzazione di una sopraelevazione che fuoriesce dalla sagoma del fabbricato con demolizione della porzione di tetto sovrastante ed innalzamento di 50 cm. della facciata, in contrasto con gli artt. 4, 5 e 9 del regolamento, innovazione ex art. 1120 c.c. che non poteva essere autorizzata con la maggioranza raggiunta, inferiore a quella di cui all'art. 1136, comma 5 c.c.

2. 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.

2.1. Hanno depositato memorie i ricorrenti ed il controricorrente Carmine [redacted].

3. Il primo motivo del ricorso di Marzio [redacted] e Maria Grazia [redacted] allega la violazione e falsa applicazione degli artt. 180 e 1105, comma 2 c.c. e dell'art. 81 c.p.c., per difetto di legittimazione ad agire del ricorrente Carmine [redacted] in quanto comproprietario in regime di comunione legale con la coniuge Laura [redacted] dell'unità abitativa sita nel Condominio di [redacted]. Avrebbe perciò errato la Corte di Milano a ritenere l'impugnazione di una delibera condominiale alla stregua di atto di ordinaria amministrazione, agli effetti dell'art. 180 c.c., attesi la natura straordinaria della materia trattata in assemblea ed il manifesto dissenso espresso dalla signora Laura [redacted] con la rinuncia all'azione formulata in sede di precisazione delle conclusioni.

3.1. Questo primo motivo di ricorso è infondato.

A norma dell'art. 67, comma 2, disp. att. c.c., nella formulazione *ratione temporis* applicabile, antecedente alle modifiche introdotte dalla legge n. 220 del 2012, qualora una porzione compresa nell'edificio condominiale appartenga a più persone, queste hanno diritto ad un solo rappresentante in assemblea designato dai comproprietari interessati, o in mancanza individuato per sorteggio dal presidente. Ciò non di meno, tutti i comproprietari pro indiviso della unità immobiliare devono essere individualmente convocati all'assemblea e mantengono il potere individuale di impugnarne le deliberazioni ove sussistano le condizioni di cui all'art. 1137 c.c. (Cass. Sez. 2, 18/02/2000, n. 1830; Cass. Sez. 2, 27/07/1999, n. 8116; Cass. Sez. 2, 11/11/1992, n. 12119; Cass., sez. 2, 24/01/1980, n. 590; Cass. Sez. 2, 12/01/1978, n. 124). Ove si tratti, peraltro, di immobile facente parte di una comunione legale coniugale, opera l'art. 180, comma 1, c.c., a norma del quale la rappresentanza in giudizio per gli atti relativi all'amministrazione dei beni della comunione spetta ad entrambi i coniugi e, quindi, ciascuno di essi è legittimato ad esperire qualsiasi azione, non solo le azioni di carattere reale o con effetti reali, dirette alla tutela della proprietà o del godimento dell'immobile, ma anche, come nella specie, le impugnazioni delle deliberazioni condominiali che si assumono pregiudizievoli alla sicurezza o al decoro del fabbricato o all'uso delle parti comuni, senza che sia indispensabile la partecipazione al giudizio dell'altro coniuge, non vertendosi in una ipotesi di litisconsorzio necessario (arg. da Cass. Sez. 2, 26/07/2013, n. 18123; Cass. Sez. 2, 27/02/2009, n. 4856; Cass. Sez. 2, 30/10/2007, n. 22891; Cass. Sez. 2, 09/01/2006, n. 75).



D'altro canto, proprio perché ciascuno dei comproprietari pro indiviso della unità immobiliare ha autonoma legittimazione ad impugnare le deliberazioni dell'assemblea condominiale, nessun rilievo come dissenso preclusivo del diritto di azione individuale può ravvisarsi, come si suppone dai ricorrenti, nella circostanza che alcuno dei comproprietari abbia dapprima aderito all'impugnazione proposta da altri e poi rinunciato all'azione.

4. Il secondo motivo del ricorso di Marzic e Maria Grazia deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 115 c.p.c. e 197 c.p.c. nonché l'omesso esame di un fatto decisivo ex art. 360, comma 1, n. 5 c.p.c., consistente nella descrizione del manufatto e nella qualificazione giuridica contenuta nello scritto difensivo "Note autorizzate 15.04.2011". La Corte d'appello, a dire dei ricorrenti, avrebbe immotivatamente rigettato la richiesta di rinnovazione della CTU ed avrebbe erroneamente ritenuto inammissibili le "note autorizzate", contenenti una relazione tecnica con contestazioni dell'elaborato peritale, giacché non provenienti né dal difensore né dal consulente di parte, bensì da tale ingegnere Raffaele Giuseppe.

Il terzo motivo di ricorso censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., avendo la Corte di Milano aderito acriticamente alle erronee risultanze della CTU: secondo i ricorrenti non vi sarebbe stata alcuna alterazione della simmetria dell'edificio né del suo decoro architettonico, né occorreva l'approvazione con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 5 c.c., come disposto dall'art. 1120 c.c.

4.1. Il secondo ed il terzo motivo di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e sono del tutto infondati.

I giudici del merito affermano in sentenza che è stata accertata una trasformazione del sottotetto in sopraelevazione con modifica della falda del tetto; tale sopraelevazione fuoriesce dalla sagoma del fabbricato, avendo comportato un innalzamento di 50 cm. della facciata, in contrasto con le prescrizioni regolamentari che fanno, tra l'altro, divieto di ogni opera esterna sulle unità immobiliari di proprietà individuale idonea a modificare l'architettura, la simmetria o il decoro del fabbricato.

Ora, l'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, ha introdotto nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia).

Il secondo ed il terzo motivo di ricorso, invocando un rinnovato esame del fabbricato e delle allegazioni contenute nelle note del 15 aprile 2011, e contestando che vi siano stati modifiche della facciata, innalzamenti del colmo del tetto o alterazione della simmetria, sono piuttosto volti a devolvere alla Corte di cassazione il compito di procedere a nuovi apprezzamenti di fatto e di rispondere alle critiche mosse alle risultanze della consulenza d'ufficio (critiche che comunque si sostanziano in semplici allegazioni difensive a contenuto tecnico, quali, nelle specie, quelle contenute nelle "Note di commento" alla CTU del 15 aprile 2011), pur non essendosi la Corte d'appello di Milano, alle pagine 14 e 15 di sentenza, limitata acriticamente a far proprie le considerazioni della relazione peritale, visto che



sono spiegate le ragioni del convincimento raggiunto dai giudici e dell'adesione alle conclusioni prospettate dall'ausiliare. Neppure assume decisività il riferimento fatto alla legge Regione Lombardia 11 marzo 2005, n. 12, in tema di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, la quale non può incidere sulla nozione di sopraelevazione e sui rimedi esperibili nei rapporti tra privati.

Spetta, del resto, al giudice di merito esaminare e valutare le nozioni tecniche o scientifiche introdotte nel processo mediante la CTU, e dare conto dei motivi di consenso, come di quelli di eventuale dissenso, in ordine alla congruità dei risultati della consulenza e delle ragioni che li sorreggono. Rientra del pari notoriamente nei poteri discrezionali del giudice di merito la valutazione dell'opportunità di disporre indagini tecniche suppletive o integrative di quelle già espletate, di sentire a chiarimenti il consulente tecnico di ufficio ovvero di disporre addirittura la rinnovazione delle indagini, con la nomina di altri consulenti, e l'esercizio di un tale potere (così come il mancato esercizio) non è censurabile in sede di legittimità.

Le due censure non considerano peraltro l'essenzialità dell'argomento decisorio che ha fondato il convincimento della illegittimità della modifica realizzata da Marzio e Maria Grazia sul divieto imposto dal regolamento condominiale di ogni opera esterna sulle unità di proprietà individuale che modifichi l'architettura, la simmetria o il decoro del fabbricato. E' infatti consolidato l'orientamento di questa Corte - proprio con riguardo a disposizioni che stabiliscano il divieto assoluto di apportare modifica alle parti esterne dell'edificio - che riconosce all'autonomia privata la facoltà di stipulare convenzioni che pongano limitazioni nell'interesse comune ai diritti dei condomini, anche relativamente al



contenuto del diritto dominicale sulle parti comuni o di loro esclusiva proprietà. Inoltre, il regolamento può validamente derogare alle disposizioni dell'art. 1102 c.c. ed arrivare al punto di imporre la conservazione degli elementi attinenti alla simmetria, all'estetica ed all'aspetto generale dell'edificio (cfr. indicativamente Cass. Sez. 2, 21/05/1997, n. 4509; Cass. Sez. 2, 02/05/1975, n. 1680; Cass. Sez. 2, 09/11/1998, n. 11268; Cass. Sez. 2, 29/04/2005, n. 8883; Cass. Sez. 2, 24/01/2013, n. 1748; Cass. Sez. 2, 19/12/2017, n. 30528; Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2019, n. 29924; Cass. Sez. 2, 05/11/2019, n. 28465).

L'elaborazione della giurisprudenza spiega come le modificazioni apportate da uno dei condomini, in violazione del divieto previsto dal regolamento di condominio, connotano tali opere come abusive e pregiudizievoli e configurano l'interesse degli altri partecipanti al condomino ad agire a tutela della cosa comune (cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1988, n. 3927; Cass. Sez. 2, 15/01/1986, n. 175).

D'altro canto, la realizzazione da parte di un condomino di una modifica nella sua proprietà esclusiva, ai fini dell'utilizzo delle parti comuni, rimane sottoposta, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al divieto di alterare la destinazione della cosa comune, nonché a quello di impedire agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto; e l'accertamento se l'opera del singolo condomino, mirante ad una intensificazione del proprio godimento della cosa comune, sia conforme o meno alla destinazione della parte condominiale, è compito del giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi ex art. 360 n. 5 c.p.c.

5. Il quarto motivo del ricorso di Marzio e Maria Grazia
amenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 91

e 92 c.p.c., per avere la Corte di Milano, visto l'assorbimento dell'appello incidentale del Condominio di 3 come delle istanze istruttorie di Carmine condannato alle spese del giudizio di appello gli appellanti principali e non aver, invece, compensato le stesse fra le parti, sussistendo profili di inammissibilità che avrebbero fondato la soccombenza reciproca.

5.1. Il quarto motivo di ricorso è inammissibile ai sensi dell'art. 360 bis n. 1 c.p.c., essendo uniforme l'orientamento di questa Corte secondo cui, in tema di spese processuali, la facoltà di disporre la compensazione tra le parti rientra nel potere discrezionale del giudice di merito, il quale non è tenuto a dare ragione con una espressa motivazione del mancato uso di tale sua facoltà, con la conseguenza che la pronuncia di condanna alle spese, anche se adottata senza prendere in esame l'eventualità di una compensazione, non può essere censurata in cassazione, neppure sotto il profilo della mancanza di motivazione (da ultimo, Cass. Sez. 6 - 3, 26/04/2019, n. 11329). Peraltro, il dichiarato assorbimento di un gravame incidentale o di una questione riproposta non consente di configurare, nei confronti della parte, una soccombenza parziale (cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 13/05/2019, n. 12633).

6. Il ricorso va perciò rigettato, con condanna in solido dei ricorrenti a rimborsare ai controricorrenti Carmine e Condominio Milano, le spese del giudizio di cassazione nei rispettivi importi liquidati in dispositivo.

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 dei ricorrenti, 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 in solido i ricorrenti a rimborsare le spese sostenute nel giudizio di cassazione da Carmine che liquida in complessivi € 5.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge, nonché dal Condominio Milano, che liquida in complessivi € 4.300,00, di cui € 200,00 per esborsi, *oltre per parcelle ed 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 dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

15-16

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 2 marzo 2021.

Il Presidente



CORTE DI CASSAZIONE
SEZIONE II CIVILE
DEPARTAMENTO DI CASSAZIONE
1202 '907 8 -
IL CANCELLIERE
(D. TRANFO)

