

Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 14 febbraio 2012, n. 2156

Svolgimento del processo

Il Condominio (omissis) , dopo aver proposto una duplice azione, possessoria e nunciatoria, la prima dichiarata inammissibile, la seconda accolta con sospensione provvisoria dell'opera denunciata, nei confronti dei condomini S.A.R. e L.L. , che avevano intrapreso lavori di realizzazione di un ascensore nella tromba delle scale dell'edificio, ritenuti pregiudizievoli alla fruibilità comune ed alla statica del fabbricato, propose contro i suddetti domanda di merito, che, resistita dai convenuti, venne respinta dall'adito Tribunale di Roma, con sentenza del 9.2.2005, con revoca dell'ordinanza cautelare.

Proposto appello dal soccombente, resistito dal L. , nella contumacia degli eredi della S. (nelle more defunta), con sentenza del 15/-14/10/09, la Corte d'Appello di Roma rigettava il gravame, condannando l'appellante alle spese del grado.

Tale decisione, ritenuta l'inammissibilità di alcune censure (illegittimità della deliberazione assembleare autorizzativa del 14.5.99 violazione di diritti di proprietà esclusiva di singoli condomini, alterazione del decoro architettonico, violazioni di disposizioni previste dalla normativa antincendio e da quella in materia di barriere architettoniche) quanto concretanti doglianze del tutto nuove rispetto a quelle proposte in primo grado, peraltro osservando che nella fase di esecuzione della suddetta delibera erano stati acquisiti tutti i necessari permessi amministrativi, confermava e ribadiva le ragioni reiettive della decisione di primo grado. Osservavano in particolare i giudici di appello: a) che nell'ambito della valutazione comparativa delle opposte esigenze, quella dei condomini portatori di handicap ad installare il nuovo impianto e quelle degli altri condomini a continuare a fruire della scala, non essendo risultato il restringimento di quest'ultima tale da impedirne del tutto l'uso per il trasporto di oggetti ingombranti (quali barelle), ma solo più difficoltoso, dovessero prevalere le prime; b) che le esaustive ed articolate risultanze della consulenza di ufficio, non oggetto di alcuna "apprezzabile censura di carattere tecnico" da parte appellante, fossero tali da escludere ogni pericolo per la statica dell'edificio.

Contro la suddetta sentenza hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a tre motivi, i condomini R.C. e P.N. , documentando la relativa qualità.

Ha resistito con controricorso L.L. .

Non hanno svolto attività difensiva il condominio, gli altri eredi della S. , C. e Lo.Lo. .

Motivi della decisione

Il ricorso, contrariamente a quanto eccepito dal resistente, è ammissibile alla luce della costante giurisprudenza di questa Corte, che riconosce la legittimazione non solo ad intervenire nel giudizio promosso dall'amministratore a tutela dei diritti del condominio, ma anche a proporre impugnazione, avverso le sentenze sfavorevoli, a ciascun condomino, ancorché non partecipante ai precedenti gradi del processo e pur in difetto di gravame proposto dall'amministratore, sul rilievo che la rappresentanza da parte di quest'ultimo del condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, non priva costoro della facoltà di agire direttamente ed in via autonoma, salva la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti del condominio, a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti all'edificio (tra le altre v. Cass. 10717/11, 3900/10, 12588/02) Con il primo motivo di ricorso si denuncia la nullità delle sentenze per violazione dei principi, rispettivamente dettati dagli artt. 112, 342, 115, 116 e 113 c.p.c., in tema di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato, effetto devolutivo dell'appello, disponibilità delle prove, valutazione delle prove, e pronuncia secondo diritto.

Dopo aver riportato le parti salienti dell'atto di appello e della relazione del c.t.u. della fase cautelare, si lamenta che la risposta della corte di merito, secondo cui non vi sarebbe stata una

irrimediabile compromissione delle facoltà di godimento della scala, per l'accertata compatibilità della nuova opera, non sarebbe stata esaustiva, né rispondente alle effettive risultanze della consulenza tecnica, evidenzianti come la notevole riduzione dell'ampiezza della scala, da cm. 120 a cm. 83-81 (misura ancora inferiore a quella minima, di cm. 82, prevista nella sentenza di primo grado) fosse tale da renderla inadatta a varie facoltà di uso, con particolare riferimento al trasporto di oggetti medio - grandi ed al passaggio contemporaneo di due persone o anche di una sola, ove obesa.

Con il secondo motivo si censura, per violazione degli artt. 112, 342, 115, 116, 113 c.p.c., in relazione ai medesimi rispettivi principi citati nel precedente mezzogiorno negazione da parte della corte di merito dei pregiudizi per la statica dell'edificio, al riguardo riportando le critiche rivolte dal proprio consulente di parte alla relazione di quello di ufficio, che pur richiamate nell'atto di appello, non sarebbero state esaminate dai giudici di secondo grado. Con il terzo motivo vengono proposte censure analoghe a quelle precedenti, con riferimento all'affermazione che la questione della legittimità della riduzione della scala in considerazione delle esigenze del "portatore di handicap", sarebbe stata adeguatamente affrontata e risolta dalla delibera assembleare del 14.5.99, cui avevano fatto seguito i "necessari permessi amministrativi", senza tener conto tuttavia della deduzione, da parte dell'appellante, della successiva delibera 12.4.09, di motivata revoca della precedente. I motivi vanno tutti respinti, non evidenziando alcuna delle lamentate violazioni processuali comportanti la nullità della sentenza, ma risolvendosi nel palese tentativo di introdurre una nuova valutazione degli elementi di merito della controversia, in questa sede inammissibile, a fronte di quella esaustiva e convincente compiuta dai giudici territoriali. In particolare, per quanto attiene al primo motivo, deve rilevarsi che la decisione risulta correttamente motivata, alla luce del fondamentale principio regolante ogni tipo di comunione, dettato dall'art. 1102 c.c., secondo cui ciascuno dei partecipanti alla cosa comune può servirsene, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne parimente uso secondo il loro diritto, con facoltà di apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della stessa.

Nel caso di specie i giudici di merito, a fronte del conflitto tra le esigenze dei condomini disabili abitanti ad un piano alto, praticamente impossibilitati, in considerazione del loro stato fisico, a raggiungere la propria abitazione a piedi, e quelle degli altri partecipanti al condominio, per i quali il pregiudizio derivante dall'installazione dell'ascensore si sarebbe risolto non già nella totale impossibilità di un ordinario uso della scala comune, ma soltanto in disagio e scomodità derivanti dalla relativa restrizione e nella difficoltà di usi eccezionali della stessa, ha adottato una soluzione palesemente equilibrata e conforme ai principi costituzionali della tutela della salute (art. 32) e della funzione sociale della proprietà (art. 42), rimuovendo un grave ostacolo alla fruizione di un primario bene della vita, quello dell'abitazione, da parte di persone versanti in condizioni di minorazione fisica, al riguardo riconoscendo (come del resto in un primo momento la stessa assemblea condominiale, sia pur ponendo un limite al restringimento, la cui lamentata inosservanza, di un solo centimetro, è scarsamente significativa) la facoltà agli stessi di apportarla proprie spese, una modifica alla cosa comune, sostanzialmente e nel complesso migliorativa, in quanto suscettibile di utilizzazione anche da parte degli altri condomini (al riguardo, v. Cass. n. 20902/11).

Tale giudizio, correlato ad una motivata valutazione comparativa delle opposte esigenze, integra un apprezzamento riservato al giudice di merito, che, non inficiato da alcun profilo di testuale illogicità e conforme al già citato principio informatore civilistico, si sottrae ad ogni censura nella presente sede.

Altrettanto inammissibili sono le doglianze contenute nel secondo mezzo, con le quali si censura l'altra motivata argomentazione reiettiva del giudice di merito, che nel disattendere il motivo di gravame correlato a presunti pregiudizi per la statica dell'edificio, ha fatto proprie le conclusioni esposte dal consulente officiato nella fase di merito, all'esito delle verifiche eseguite sulle caratteristiche costruttive delle rampe dell'edificio e dell'ascensore, escludenti controindicazioni di tal genere, per le specifiche e convincenti ragioni di ordine tecnico, riportate in sentenza (che non

mette conto, in questa sede, ripetere), così fornendo esaustiva risposta ai rilievi di parte appellante, che non avevano effettivamente evidenziato soltanto ipotizzato detti pericoli.

Irrilevante è, infine, il richiamo, contenuto nel terzo motivo, alla delibera assembleare del 12.4.00, di revoca della precedente del 14.5.99, con la quale era stata, in un primo momento, autorizzata l'installazione dell'ascensore, considerato che l'oggetto del presente giudizio non verte tanto sulla conformità o meno dell'innovazione alla volontà della maggioranza, né sulla legittimità o meno, sotto il profilo dell'art. 1120 c.c., dell'una o dell'altra delibera, quanto invece, come già chiarito in precedenza, sul conflitto, da risolversi alla stregua del principio di cui all'art. 102 c.c. (cui, peraltro, lo stesso esercizio dei poteri assembleari, di cui alla precitata norma in materia di condominio, deve comunque conformarsi: v. Cass. 15308/11), insorto tra alcuni condomini ed i rimanenti, delle cui posizioni, da ultimo espresse nella seconda deliberazione, si era reso interprete l'amministratore, instaurando la presente controversia. Pertanto la relativa allegazione nulla aggiunge ai termini essenziali della questione, che è stata correttamente affrontata e risolta dai giudici di merito, riconoscendo la legittimità in concreto dell'esercizio, da parte dei condomini convenuti, sebbene in minoranza, di una facoltà derivante dal suddetto principio regolatore della comunione, che non avrebbe potuto essere limitata dalla contraria volontà dei rimanenti partecipanti, ancorché espressa nelle forme del deliberato assembleare. Il ricorso va conclusivamente respinto. Le spese, infine, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al rimborso al resistente delle spese del giudizio, liquidate in complessivi Euro 2.200, 00 di cui 200 per esborsi.