



7870 - 21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Rosa Maria DI VIRGILIO	Presidente
Alberto GIUSTI	Consigliere Rel.
Giuseppe GRASSO	Consigliere
Giuseppe TEDESCO	Consigliere
Annamaria CASADONTE	Consigliere

R.G. 6343/2016

Cron. 4870

Rep. CF

C.C. 21/1/2021

ha pronunciato la seguente

condominio

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al NRG 6343-2016 proposto da:

Edoardo, rappresentato e difeso dall'Avvocato ;

- ricorrente -

contro

Eva, rappresentata e difesa dall'Avvocato A ;

- controricorrente e ricorrente in via incidentale condizionata -

per la cassazione della sentenza della Corte d'appello di Lecce n. 546/15 pubblicata il 20 agosto 2015.

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21 gennaio 2021 dal Consigliere Alberto Giusti.

FATTI DI CAUSA

1. - Con atto di citazione notificato il 25 maggio 2005, Edoardo conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Lecce, sezione distaccata di Tricase, Eva esponendo: di essere proprietario di un

Am

254/21



alloggio economico popolare, già di proprietà dello IACP, posto in Tricase, ' che detto alloggio faceva parte di una palazzina condominiale, costituita di quattro alloggi, di cui uno di proprietà della che costei aveva realizzato delle strutture metalliche all'esterno della palazzina condominiale ed, in particolare, la "copertura" di una preesistente scala esterna, nonché di una zona prospiciente la sua abitazione, ricavandone dei posti auto.

Esponesse che tali opere erano state realizzate senza alcuna autorizzazione da parte dell'autorità amministrativa ma, soprattutto, senza il consenso degli altri condomini e dello IACP, in violazione del diritto di possesso delle parti comuni vantato dall'attore nonché degli obblighi condominiali assunti, in sede di stipula dei rispettivi contratti, da ciascun assegnatario, nei confronti dell'Istituto predetto e degli altri condomini, "di non effettuare, senza il preventivo benestare dello IACP, modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato, tali da alterare l'aspetto architettonico del fabbricato stesso, nonché di mantenere inalterata la destinazione data dalla Gestione alle aree di pertinenza del fabbricato".

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva la convenuta deducendo, preliminarmente, di essere comproprietaria per la quota di 1/8, dell'alloggio in questione, pervenutole in eredità, congiuntamente ad altri sette fratelli, dal padre Michele il quale a sua volta l'aveva acquistato dallo IACP. La convenuta contestava, nel merito, le avverse doglianze, trattandosi di opere autorizzate dall'autorità amministrativa, che non arrecavano alcuna lesione al diritto dell'attore sulle parti comuni, né alterazioni all'aspetto architettonico del fabbricato stesso.

La causa, istruita mediante espletamento delle prove orali e della c.t.u., veniva decisa dal Tribunale di Lecce, sezione distaccata di Tricase, con sentenza n. 8/2012 del 3-13 gennaio 2012.

Con tale pronuncia, l'adito Tribunale accoglieva la domanda e, per l'effetto, ordinava alla convenuta la rimozione della copertura delle

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alm'.



scale e delle strutture di copertura dell'area adibita a parcheggio, condannandola alla rifusione delle spese processuali e ponendo a suo carico quelle di c.t.u.

Secondo il Tribunale, le modifiche apportate alteravano sensibilmente la linea armonica dell'intero condominio, sicché, in assenza della dovuta preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, contrattualmente prevista, non poteva essere invocata la sostitutiva valutazione giudiziale per la legittimazione delle opere già poste in essere.

2. – Pronunciando sul gravame interposto dalla la Corte d'appello di Lecce, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 20 agosto 2015, ha accolto l'appello per quanto di ragione e, per l'effetto, in riforma della pronuncia di primo grado, ha rigettato la domanda del condannando l'appellato alla rifusione delle spese del doppio grado.

2.1. – La Corte territoriale ha preliminarmente rigettato l'eccezione di nullità della sentenza per omessa integrazione del contraddittorio nei confronti dei litisconsorti necessari. A prescindere dalla circostanza per cui l'appellante, costituendosi nel giudizio di primo grado, aveva ommesso di indicare le generalità degli altri litisconsorti passivi e di documentare i presupposti giustificativi della loro legittimazione, la Corte d'appello ha rilevato come le opere, delle quali si chiede la rimozione, sono mere superfetazioni, asportabili senza la necessità di demolire strutture portanti, trattandosi di pensiline e/o parapetti sostenuti da pilastri e travetti esterni (in ferro zincato), poggiati sul muro di facciata. La Corte di Lecce ha conseguentemente ritenuto che il giudizio risulta correttamente instaurato nei confronti dell'autrice materiale delle opere e che la stessa ha l'interesse ad agire in sede di gravame – ancorché nelle more sia divenuto proprietario esclusivo dell'immobile il germano Mario che ha rilevato le quote degli altri comproprietari – essendo la stessa tenuta nei confronti dell'avente causa.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'As'.



Nel merito, la Corte distrettuale, aderendo alle conclusioni cui è pervenuto il tecnico nominato in primo grado nella propria relazione, ha rilevato che le modifiche apportate dalla _____ non avendo provocato alcuna significativa alterazione dell'originaria fisionomia della palazzina, non necessitavano della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale.

3. – Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello il _____, ha proposto ricorso, con atto notificato il 26 febbraio 2016, sulla base di tre motivi.

Ha resistito, con controricorso, la _____, proponendo, a sua volta, ricorso incidentale condizionato, affidato ad un mezzo.

4. – Il ricorso è stato avviato alla trattazione camerale ex art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo (nullità o illegittimità della sentenza per violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1120 e 1122 cod. civ., ai sensi dell'art. 360, primo comma, numero 3, cod. proc. civ.) il ricorrente in via principale si duole che la Corte d'appello abbia ritenuto che le nuove opere, per quanto siano state realizzate dalla _____ (in parte) nella sua esclusiva proprietà ed a proprio servizio esclusivo, ma appoggiate (o ancorate, sia tramite travetti in ferro/alluminio, sia in muratura) sui muri perimetrali condominiali, non necessitavano di preventiva autorizzazione condominiale. Il ricorrente invoca il principio secondo cui il condomino il quale voglia appoggiare al muro condominiale una costruzione realizzata su suolo contiguo di sua proprietà esclusiva non può farlo senza il consenso degli altri condomini.

1.1. – Il motivo è infondato.

In tema di condominio di edifici, la costruzione da parte di uno dei condomini di una tettoia, appoggiata al muro perimetrale condominiale, a copertura di alcuni posti auto siti all'interno della sua proprietà esclusiva e di una scala di accesso alla propria abitazione, non integra



violazione delle norme invocate dal ricorrente, se la costruzione della tettoia non contrasti con la destinazione del muro e non impedisca agli altri condomini di farne uso secondo la sua destinazione, non rechi danno alle parti comuni e non determini pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio (Cass., Sez. II, 17 marzo 2008, n. 7143).

A tale principio si è attenuta la Corte territoriale, la quale, nell'escludere l'illegittimità delle opere, ha non solo evidenziato che si tratta di mere superfetazioni, asportabili senza la necessità di demolire strutture portanti, ma ha anche accertato, sulla base della esperita consulenza tecnica, l'assenza di finestre o balconi che prospettano direttamente sulla tettoia, così escludendo la limitazione di area e luce lamentata dall'attore, e ha sottolineato, ancora una volta aderendo alle conclusioni del consulente d'ufficio, che le modifiche apportate non hanno provocato alcuna significativa alterazione dell'originaria fisionomia della palazzina condominiale.

2. - Il secondo motivo lamenta nullità o illegittimità della sentenza per omessa pronuncia su un fatto decisivo della controversia che ha formato oggetto di discussione tra le parti, in relazione al divieto contrattuale di apportare modifiche esterne all'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 360, primo comma, numero 5), cod. proc. civ. Il ricorrente richiama l'art. 3 dell'atto di trasferimento comune a tutti i condomini, con il quale ciascun acquirente si è obbligato, per sé o per i suoi aventi causa, a non effettuare, senza il preventivo benestare dello IACP, modifiche esterne all'alloggio ed al fabbricato, tali da alterare l'aspetto architettonico del fabbricato stesso, nonché a mantenere inalterata la destinazione data dalla Gestione alle aree di pertinenza del fabbricato, fatti salvi, comunque, i diritti dei terzi. Ad avviso del ricorrente, tale convenzione limitativa del diritto di esclusiva proprietà di alcune parti esterne di pertinenza all'immobile, inteso nella sua accezione condominiale, "impondeva di ritenere il preventivo benestare dello

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ry' or similar, located in the bottom right corner of the page.



IACP, e quindi del consesso dei condomini, una autorizzazione necessaria e preventiva a qualsiasi intervento modificativo esteriore del fabbricato". Deduce il ricorrente che la C si era obbligata alla richiesta in forma anticipata: l'assemblea dei condomini avrebbe dovuto preventivamente valutare la rispondenza delle operazioni di modifica all'aspetto architettonico dell'immobile condominiale.

2.1. – Il motivo è inammissibile.

Il ricorrente per cassazione denuncia l'omessa pronuncia su un fatto decisivo della controversia che ha formato oggetto di discussione tra le parti, in relazione al divieto contrattuale di apportare modifiche esterne all'edificio condominiale", quando in realtà la Corte d'appello ha esaminato il "fatto decisivo della controversia" e l'ha risolto nel senso che il benessere dell'assemblea non era necessario.

Infatti, la Corte di Lecce – accogliendo la censura della rivolta contro la sentenza del Tribunale nella parte in cui aveva ritenuto che le opere *de quibus* dovessero essere sottoposte al benessere dell'assemblea condominiale – è giunta alla conclusione, sostenuta da congrua motivazione, che le modifiche apportate dalla non necessitavano della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale perché dette opere non avevano provocato alcuna significativa alterazione dell'originaria fisionomia della palazzina.

Il ricorrente per cassazione critica questa conclusione e sostiene, dopo aver riprodotto il testo della clausola contenuta negli atti di acquisto di tutti i condomini, che l'autorizzazione preventiva era necessaria, occorrendo, a suo avviso, una anticipata valutazione da parte dell'assemblea, in ogni caso, circa la rispondenza delle progettate operazioni di modifica all'aspetto architettonico dell'immobile condominiale.

Ma, così articolato, il motivo finisce con il censurare il significato assegnato dalla Corte territoriale, nella ricostruzione della portata della



clausola contrattuale, alla volontà delle parti, prospettando che la clausola doveva essere intesa in una diversa accezione.

Si tratta di una prospettazione inammissibile, posto che l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto di un negozio o di una sua clausola costituisce indagine di fatto rimessa al potere discrezionale del giudice di merito, sindacabile quindi in sede di legittimità non in sé, ma unicamente sotto il profilo del rispetto dei canoni ermeneutici del negozio fissati dall'ordinamento (artt. 1362 e ss. cod. civ.). La giurisprudenza di questa Corte ha infatti chiarito che l'interpretazione del contratto può essere sindacata in sede di legittimità solo nel caso di violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale, la quale non può dirsi esistente sul semplice rilievo che il giudice di merito abbia scelto una piuttosto che un'altra tra le molteplici interpretazioni del testo negoziale, sicché, quando di una clausola siano possibili due o più interpretazioni, non è consentito alla parte, che aveva proposto l'interpretazione disattesa dal giudice, dolersi in sede di legittimità del fatto che ne sia stata privilegiata un'altra (Cass., Sez. III, 28 novembre 2017, n. 28319; Cass., Sez. III, 10 maggio 2018, n. 11254).

3. - Con il terzo motivo (nullità o illegittimità della sentenza gravata per violazione e falsa applicazione dell'art. 1120, secondo comma, cod. civ., ai sensi dell'art. 360, primo comma, numero 3, cod. proc. civ.) ci si duole che la Corte d'appello abbia ritenuto che le modifiche apportate dalla [redacted] non avendo provocato alcuna significativa alterazione dell'originaria fisionomia della palazzina, non necessitassero della preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale. Il ricorrente invoca l'applicazione del principio secondo cui il proprietario della singola unità immobiliare non può mai, senza l'autorizzazione del condominio, esercitare una autonoma facoltà di modificare quelle parti esterne, siano esse comuni o di proprietà individuale, che incidano sul decoro architettonico dell'intero corpo di fabbrica o di parti significative di esso.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ay'.



3.1. – Il motivo deve essere disatteso.

Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (Cass., Sez. II, 11 settembre 2020, n. 18928).

Nella specie la Corte d'appello ha motivato sulle ragioni per le quali le modifiche apportate dalla _____ non concretizzavano alcuna significativa alterazione dell'originaria fisionomia della palazzina, con una valutazione supportata dalla c.t.u. e da idonea documentazione fotografica.

Il ricorrente oppone una diversa conclusione, sostenendo che non potrebbe essere ritenuta insignificante una modifica che ha richiesto il rilascio del permesso di costruire, ma in questo modo finisce con il demandare a questa Corte di legittimità un accertamento di fatto, sostituendo la Corte d'appello nella valutazione di merito da essa compiuta con congrua ponderazione.

Là dove, poi, si deduce che per le modifiche oggetto di giudizio, apportate in assenza della dovuta preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, non si poteva invocare la sostitutiva valutazione giudiziale, il motivo reitera una doglianza già scrutinata nell'esame del secondo motivo, dichiarato inammissibile.

4. – Il ricorso principale è rigettato.

Resta assorbito l'esame dell'unico motivo di ricorso incidentale condizionato, con cui la _____ deduce violazione degli artt. 102, 345 e 354, secondo comma, cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, numero 4), cod. proc. civ., per avere la sentenza impugnata respinto il primo motivo di appello con il quale era stata dedotta la



nullità del giudizio di primo grado per omessa integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri proprietari delle opere oggetto della domanda di demolizione.

5. – Le spese, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

6. – Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è rigettato, sussistono i presupposti processuali per dare atto – ai sensi dell’art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, che ha aggiunto il comma 1-*quater* all’art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. n. 115 del 2002 – della sussistenza dell’obbligo di versamento, da parte del ricorrente in via principale, dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso principale e dichiara assorbito il ricorso incidentale condizionato; condanna il ricorrente in via principale al pagamento delle spese processuali sostenute dalla controricorrente, che liquida in complessivi euro 2.200, di cui euro 2.000 per compensi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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 processuali per il versamento, da parte del ricorrente in via principale, dell’ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 21 gennaio 2021.

Ally

Il Presidente

R.M. De Vito

IL CANCELLIERE
CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE CIVILE
DEPARTAMENTO DI CANCELLERIA 9 -
OGGI, 19 MAR. 2021