

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE II CIVILE

Sentenza 30 maggio 2014 - 3 febbraio 2015, n. 1898

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

[omissis]

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 6981/2008 proposto da:

[OMISSIS]F. [omissis], elettivamente domiciliato in ROMA, VIA [omissis], presso lo studio dell'avvocato [omissis], rappresentato e difeso dall'avvocato [omissis];

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO VIA [omissis] c.f.

[omissis], in persona dell'Amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA [omissis], presso lo studio dell'avvocato [omissis], che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato [omissis];

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1090/2007 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 29/11/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30/05/2014 dal Consigliere Dott. [omissis];

udito l'Avvocato [omissis], con delega orale dell'Avvocato [omissis]difensore del ricorrente, che si è riportato agli atti depositati;

udito l'Avvocato [omissis]difensore del resistente che si è riportato agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott [omissis], che ha concluso per l'inammissibilità o per la manifesta infondatezza del ricorso e per la condanna alle spese ex art. 385 c.p.c., comma 4.

Svolgimento del processo

1.- Con ricorso depositato il 21 luglio 1995 il Condominio dell'edificio di Via [omissis], in persona del suo amministratore espose che uno dei condomini, [OMISSIS], aveva arbitrariamente eseguito una serie di interventi, per buona parte su aree condominiali, che avevano comportato la modifica dell'impianto di riscaldamento e interferito sui servizi comuni. Deducendo che tali interventi avevano riguardato la canna fumaria e la chiusura di un'intercapedine, il ricorrente chiese al Pretore di Palermo che fosse disposta la riduzione in pristino.

Il [OMISSIS] si costituì in giudizio chiedendo il rigetto della domanda, facendo preliminarmente presente che nell'assemblea condominiale del 29 ottobre 1995, successiva a quella con la quale era stato dato incarico all'amministratore di procedere nei suoi confronti, era stato deliberato che l'azione giudiziaria non avrebbe dovuto essere iniziata ed inoltre proprio il resistente era stato nominato quale nuovo amministratore. Con sentenza depositata il 27 novembre 1999 il Tribunale accolse la domanda del condominio.

2. - Avverso detta sentenza propose gravame il [OMISSIS].

La Corte d'appello di Palermo, con sentenza depositata il 29 novembre 2007, rigettò il gravame. Osservò che la delibera del 29 ottobre 1995, alla quale si riferiva l'appellante, era priva di effetti, in quanto dichiarata nulla con sentenza del Tribunale di Palermo del 6 ottobre 1997. Rilevò poi la Corte che, a fronte delle specifiche doglianze mosse dall'appellante avverso le risultanze tecniche delle consulenze di primo grado, a lui sfavorevoli, essa aveva disposto una nuova consulenza tecnica di ufficio. Il c.t.u. aveva constatato che le modifiche all'impianto termico erano state eseguite in assenza non solo di delega condominiale, ma anche senza l'intervento delle autorità competenti, e soprattutto non avevano consentito l'uso dell'impianto secondo le norme vigenti per la prevenzione incendi, in quanto avevano determinato la chiusura della preesistente intercapedine, con la conseguente comunicazione diretta fra il locale centrale termica e il locale destinato a sala contatori ENEL, costringendo il Condominio alla sospensione del servizio di riscaldamento.

Quanto alla lamentata inerzia del Condominio, l'appellante non aveva assolto il suo onere probatorio relativo alla avvenuta segnalazione nel corso delle assemblee condominiali - ovvero anche solo informalmente all'amministratore - gli inconvenienti che si sarebbero manifestati nel suo appartamento. La Corte di merito osservò che ogni eventuale trascuratezza nella manutenzione non poteva giustificare gli interventi di tipo innovativo attuati, tanto più che l'appellante, nel caso in cui avesse davvero subito gli inconvenienti lamentati, avrebbe potuto comunque rivolgersi al Comando dei Vigili del Fuoco per costringere il Condominio a sospendere il funzionamento dell'impianto.

3. - Per la cassazione di tale sentenza ricorre il [OMISSIS] sulla base di quattro motivi. Resiste con controricorso il Condominio di Via [omissis].

Motivi della decisione

1. - Deve, preliminarmente, esaminarsi la memoria depositata dal ricorrente, con la quale è stata depositata documentazione dalla quale si desumerebbe che la delibera assembleare autorizzativa del condominio resistente sia nulla o annullabile, chiedendosi la sospensione del giudizio ai sensi dell'art. 295 c.p.c., in attesa della pronuncia di annullamento o nullità, nonchè il difetto di

legittimazione passiva del ricorrente, che all'epoca della realizzazione delle opere non era nè proprietario nè autore delle opere stesse, compiute dal sig. [OMISSIS].

2.- I rilievi risultano infondati.

Quanto alla richiesta di sospensione, essa non può essere accolta avuto riguardo alla esecutività della delibera di cui si tratta. In ordine, poi, al difetto di legittimazione passiva del ricorrente, la relativa eccezione è preclusa.

3. - Passando al primo motivo del ricorso, con esso si deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c.. Le modifiche apportate all'impianto termico centralizzato - peraltro affrontate a spese del ricorrente senza alcuna pretesa di rimborso da parte del Condominio - sarebbero state solo quelle necessarie per migliorare il godimento dell'impianto, in considerazione del suo cattivo funzionamento. Nè i lavori avrebbero determinato alcun mutamento di destinazione della cosa comune, conformemente alla invocata norma codicistica, e nemmeno sarebbero stati in alcun modo la causa del non uso dell'impianto di riscaldamento da parte degli altri condomini.

Nel ricorso si sottolinea la differenza tra la nozione di innovazioni, cui fa riferimento l'art. 1120 c.c. - che richiede una delibera approvata con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio, e che fa divieto di effettuare innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o sicurezza del fabbricato, che alterino il decoro architettonico, o che rendano talune parti comuni inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino - e quella di semplici modificazioni, di cui all'art. 1102 c.c., che presuppongono un intervento sulla cosa comune che non intacchi in modo notevole la sua entità sostanziale nè la sua destinazione originaria, e che rientrano nel potere spettante ad ogni condomino, che se ne sobbarchi la relativa spesa.

Nella specie, dunque, il ricorrente avrebbe operato legittimamente, nell'ambito delle facoltà concesse dal citato art. 1102 c.c., e non avrebbe avuto alcuna necessità del previo scrutinio favorevole nè di ratifica dell'assemblea.

4. - La censura è infondata.

Come risulta con evidenza dal tenore letterale della norma richiamata, la disciplina dell'art. 1102 c.c., trova applicazione nelle ipotesi di comproprietà del bene comune: in particolare, affinché possa operare il c.d. diritto di condominio, è necessario che sussista una relazione di accessorietà fra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio in comunione, nonchè un collegamento funzionale fra primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva (v. Cass., sent. n. 9093 del 2007). Nella specie, risulta che l'attuale ricorrente non fosse comproprietario dell'impianto centralizzato di riscaldamento.

5. - Con il secondo motivo si denuncia insufficiente motivazione relativamente a un fatto controverso fra le parti e decisivo per il giudizio, consistente nel preteso mutamento di destinazione della cosa comune concretizzatosi nella chiusura dell'intercapedine, che avrebbe costretto il condominio a dismettere l'impianto termico e sospendere il servizio di riscaldamento. Il giudice di secondo grado non avrebbe chiarito le ragioni di tale affermazione.

6. - Il motivo è privo di fondamento.

La Corte di merito ha esaustivamente ricostruito nella sentenza il percorso logico-giuridico che la ha indotta a ritenere che la copertura della intercapedine antincendio abbia determinato un'alterazione della destinazione di tale spazio, con creazione di una comunicazione diretta fra il

locale caldaia e il locale destinato a sala contatori ENEL, facendo, in particolare, richiamo ai rilievi del c.t.u. nonchè alla segnalazione del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, che avevano sottolineato come detta comunicazione diretta fosse di ostacolo all'uso dell'impianto termico condominiale secondo le norme per la prevenzione degli incendi.

7. - Le suesposte argomentazioni danno conto, altresì, della infondatezza del terzo motivo, con il quale si deduce violazione dell'art. 1102 c.c., rilevandosi la inesattezza della affermazione secondo la quale l'abolizione dell'intercapedine era stata di ostacolo all'uso dell'impianto termico, nonchè del quarto, con il quale si lamenta contraddittoria motivazione sul medesimo punto, sostenendosi, in particolare, che lo stato dei luoghi avrebbe sempre visto un diretto collegamento fra il vano caldaia e il vano contatori ENEL. In realtà, risulta evidente che il ricorrente tende a contrapporre alla ricostruzione operata dal giudice di secondo grado sulla base delle risultanze peritali, una diversa individuazione dello stato dei luoghi.

8. - Conclusivamente, il ricorso deve essere rigettato. In applicazione del principio della soccombenza le spese del presente giudizio, che vengono liquidate come da dispositivo, devono essere poste a carico del ricorrente.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi Euro 2500,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 30 maggio 2014.

Depositato in Cancelleria il 3 febbraio 2015.