

# Suprema Corte di Cassazione

## sezione II

sentenza 30 giugno 2014, n. 14809

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele – Presidente

Dott. BUCCIANTE Ettore – Consigliere

Dott. MAZZACANE Vincenzo – rel. Consigliere

Dott. D'ASCOLA Pasquale – Consigliere

Dott. GIUSTI Alberto – Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 13766-2011 proposto da:

(OMISSIS) nato a (OMISSIS), (OMISSIS) nato a (OMISSIS), (OMISSIS) (OMISSIS), domiciliati in ROMA ex lege P.ZZA CAVOUR presso la CORTE di CASSAZIONE rappresentati e difesi dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO VIA (OMISSIS) – (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS);

- intimati -

Nonche' da:

CONDOMINIO VIA (OMISSIS) – (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS);

- ricorrente incidentale -

e contro

(OMISSIS) (OMISSIS), (OMISSIS) nato a (OMISSIS), (OMISSIS) nato a (OMISSIS), (OMISSIS), (OMISSIS);

- intimati -

avverso la sentenza n. 355/2011 della CORTE D'APPELLO di CATANIA, depositata il 15/03/2011; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/04/2014 dal Consigliere Dott. VINCENZO MAZZACANE;

udito l'Avvocato (OMISSIS), difensore dei ricorrenti che si e' riportato agli atti depositati ed ha depositato n. 1 avviso di avvenuta notifica;

udito l'Avvocato (OMISSIS) difensore del resistente che si e' riportato agli atti depositati ed ha

depositato n. 2 avvisi di avvenuta notifica;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. VELARDI Maurizio che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e per l'assorbimento del ricorso incidentale condizionato.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 25-7-1995 i coniugi (OMISSIS) e (OMISSIS) nonche' i coniugi (OMISSIS) e (OMISSIS) convenivano in giudizio dinanzi al Tribunale di Catania il Condominio dell'edificio sito in (OMISSIS) e, premesso di essere comproprietari "pro indiviso" rispettivamente degli appartamenti siti al piano ammezzato ed al primo piano dello stabile condominiale, assumevano che con Delib. assembleare del 9-6-1995 era stata approvata a maggioranza dei presenti e con il voto contrario del (OMISSIS), l'installazione di un ascensore condominiale secondo il progetto redatto dall'architetto Dato, con la ripartizione delle relative spese tra i soli condomini interessati.

Gli attori lamentavano che tale installazione avrebbe ridotto l'uso del cortile condominiale in favore di alcuni condomini e, inoltre, sarebbe avvenuta con violazione delle distanze legali dalle vedute laterali e dirette degli appartamenti di proprieta' degli esponenti.

Essi quindi chiedevano dichiararsi la nullita' della delibera assembleare del 9-6-1995 per la parte impugnata, e dichiararsi che il progetto di installazione dell'ascensore, approvato con la suddetta delibera, era stato redatto in violazione dei diritti degli esponenti.

Costituendosi in giudizio il Condominio convenuto contestava il fondamento della domanda attrice di cui chiedeva il rigetto.

Il Tribunale adito con sentenza del 5-5-1999 rigettava la domanda, rilevando tra l'altro che ai sensi dell'articolo 183 c.p.c. dovevano ritenersi tardive ed inammissibili le eccezioni relative alla nullita' della delibera per violazione dell'articolo 1136 c.c., comma 5 e per violazione del diritto di proprieta' esclusiva del ballatoio di sbarco dell'ascensore al livello dell'appartamento al primo piano.

Proposta impugnazione da parte del (OMISSIS), della (OMISSIS), del (OMISSIS) e della (OMISSIS) cui resisteva il predetto Condominio la Corte di Appello di Catania con sentenza del 29-5-2002 rigettava il gravame.

A seguito di ricorso per cassazione da parte del (OMISSIS), della (OMISSIS), del (OMISSIS) e della (OMISSIS) cui resisteva il Condominio di via (OMISSIS) questa Corte con sentenza del 21-11-2006 ha accolto i primi due motivi di ricorso, ha dichiarato assorbiti gli altri, ha cassato la sentenza impugnata ed ha rinviato la causa anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimita' ad altra sezione della Corte di Appello di Catania; al riguardo la Corte di Cassazione ha affermato la fondatezza dei suddetti motivi in quanto con essi i ricorrenti avevano dedotto la violazione del diritto di proprieta', cosicche' ogni ulteriore specificazione delle modalita' con le quali essa era avvenuta non comportava una modificazione non consentita della "causa petendi".

Riassunto il giudizio da parte del (OMISSIS), della (OMISSIS), del (OMISSIS) e della (OMISSIS) cui resisteva il predetto Condominio, nelle more del giudizio stesso interveniva quale condomina dello stabile (OMISSIS), che aderiva alla posizione del Condominio.

La Corte di Appello di Catania con sentenza del 15-3-2011 ha rigettato il gravame proposto nei confronti della sentenza del Tribunale di Catania del 5-5-1999, ha condannato gli appellanti al rimborso in favore del Condominio delle spese processuali del giudizio di appello e di quelle del giudizio di rinvio, ed in favore della (OMISSIS) delle spese processuali del giudizio di rinvio, ed ha compensato interamente le spese del giudizio di cassazione.

Avverso tale sentenza il (OMISSIS), la (OMISSIS) ed il (OMISSIS) hanno proposto un ricorso basato su sei motivi cui il Condominio di via (OMISSIS) ha resistito con controricorso

introducendo altresì un ricorso incidentale condizionato articolato in cinque motivi; in atti vi è controricorso della (OMISSIS) notificato al (OMISSIS) ma non depositato; (OMISSIS) nella qualità di erede di (OMISSIS) non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Questa Corte con ordinanza del 31-10-2013 ha concesso termine al suddetto Condominio di giorni 90 per la produzione in giudizio della Delib. che autorizzava l'amministratore a stare in giudizio; detta Delib. è stata ritualmente depositata; i ricorrenti principali hanno successivamente depositato una memoria.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve rilevarsi l'improcedibilità del controricorso della (OMISSIS) notificato al (OMISSIS) e non depositato.

Venendo poi all'esame del ricorso principale, si rileva che con il primo motivo il (OMISSIS), la (OMISSIS) ed il (OMISSIS), deducendo violazione dell'articolo 384 c.p.c. con riferimento agli articoli 1117 e 1120 c.c. e vizio di motivazione, assumono che il giudice di rinvio non si è attenuto alle premesse logico – giuridiche della sentenza di questa stessa Corte sopra menzionata ed ha esteso la sua valutazione a questioni che avevano formato oggetto di giudicato implicito da parte del giudice di legittimità; quest'ultimo, invero, aveva accolto il primo motivo di ricorso degli esponenti nel quale era stata dedotta una violazione della proprietà individuale (parte del ballatoio) in conseguenza degli elaborati tecnici; inoltre era stato accolto il secondo motivo di ricorso, rilevando che la delibera impugnata relativa alla installazione dell'ascensore aveva per oggetto una innovazione prevista dall'articolo 1120 c.c., comma 1 che avrebbe dovuto essere approvata con il "quorum" richiesto dal comma 5 del suddetto articolo.

La censura è infondata.

La sentenza impugnata ha affermato che la pronuncia di legittimità sopra menzionata si era limitata a sanzionare la inammissibilità, stabilita dal giudice di appello, delle censure opposte dagli appellanti riguardo alla esclusiva pertinenza del ballatoio di sbarco dell'ascensore ed alla nullità della deliberazione assembleare per carenza del "quorum" deliberativo, restando così impregiudicato il merito di entrambe le eccezioni sulle quali, quindi, era chiamato a pronunciarsi il giudice di rinvio.

Tale convincimento è corretto; la sentenza di questa stessa Corte sopra richiamata ha accolto i primi due motivi di ricorso formulati dal (OMISSIS), dalla (OMISSIS), dal (OMISSIS) e dalla (OMISSIS) con i quali costoro avevano impugnato la pronuncia della Corte di Appello di Catania che aveva ritenuto inammissibili la dedotta violazione della proprietà privata del ballatoio dell'appartamento del (OMISSIS) e della (OMISSIS) nonché il dedotto difetto del "quorum" deliberativo previsto in caso di innovazioni in quanto questioni proposte oltre i limiti temporali di cui all'articolo 183 c.p.c.; al riguardo il giudice di legittimità ha ritenuto fondati detti motivi in quanto con essi era stata denunciata la violazione del diritto di proprietà, cosicché ogni ulteriore specificazione delle modalità con le quali tale violazione era avvenuta non comportava una modificazione della "causa petendi"; pertanto non poteva trovare applicazione nella specie l'articolo 183 c.p.c..

Orbene è evidente che la Corte di cassazione, limitando la sua pronuncia a tale statuizione in ordine alla ammissibilità delle questioni sollevate dai ricorrenti e rinviando la causa ad altra sezione della Corte di Appello di Catania, non si è affatto pronunciata sul merito delle questioni stesse, il cui esame è stato demandato al giudice di rinvio, non avendo espresso alcun giudizio né sulla asserita natura privata del ballatoio né sul preteso difetto del "quorum" della delibera impugnata.

Con il secondo motivo i ricorrenti principali, denunciando violazione degli articoli 1117 e 1125 c.c., sostengono che erroneamente la Corte territoriale ha ritenuto che il ballatoio di sbarco dell'impianto di elevazione avesse natura condominiale e non privata; invero tale ballatoio da accesso esclusivo all'appartamento di proprietà del (OMISSIS), e su di esso non sussiste alcun transito da parte di

altri condomini in quanto terminale del percorso e perché delimitato da un cancelletto.

Il motivo è infondato.

Il giudice del rinvio ha affermato che il ballatoio in questione, lungi dal poter essere assimilato, quanto a struttura e funzione, a dei normali balconi aggettanti, costituisce una corsia di accesso, seppure a cielo aperto, degli appartamenti che si affacciano sul cortile comune, cosicché integra la naturale prosecuzione delle scale comuni e del pianerottolo dai quali si dipartiva; era invero incontrovertibile che tale manufatto da accesso a due distinti appartamenti, quello di proprietà dei coniugi (OMISSIS) e (OMISSIS), e quello di proprietà dei condomini (OMISSIS) e (OMISSIS); inoltre altrettanta utilità hanno le corsie ai livelli del secondo e del terzo piano, essendo ciascuna di esse posta al servizio di tre appartamenti; da tale realtà di fatto la sentenza impugnata ha ritenuto la presunzione di comunione del ballatoio suddetto ex articolo 1117 c.c., non superata dalle avverse deduzioni degli appellanti, che non avevano introdotto il tema di un titolo contrario idoneo a giustificare l'asserita proprietà esclusiva del manufatto.

Si è quindi in presenza di un accertamento di fatto circa la presunzione di proprietà comune del ballatoio in oggetto sorretto da congrua ed adeguata motivazione, a fronte del quale i profili di censura in proposito sollevati dai ricorrenti principali si limitano inammissibilmente a prospettare una diversa valutazione degli elementi probatori acquisiti agli atti, trascurando di considerare i poteri in proposito devoluti in via esclusiva al giudice di merito.

Con il terzo motivo i ricorrenti principali, deducendo violazione dell'articolo 1120 c.c. e articolo 1136 c.c., comma 5 con riferimento alla Legge n. 13 del 1989, articolo 2 e Decreto Ministeriale n. 236 del 14-6-1989, rilevano che, avendo il CTU accertato che l'ascensore progettato non rispettava i parametri minimi dimensionali disciplinati dal sopra citato Decreto Ministeriale onde beneficiare, per la relativa approvazione, delle maggioranze previste dal suddetto articolo 2, la Delib. impugnata era nulla in quanto non assunta con il "quorum" di cui all'articolo 1136 c.c., comma 5.

La censura è infondata.

La Corte territoriale ha ritenuto che l'operatività della normativa di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n. 13, articolo 2 postula semplicemente che, ai fini dell'applicabilità delle maggioranze di cui all'articolo 1136 c.c., commi 2 e 3, le deliberazioni abbiano ad oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e la installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici, essendo l'oggetto in sé della deliberazione che soddisfa la causa sociale della legge e merita, per ciò stesso, le minori maggioranze in punto di "quorum" deliberativo, al fine di favorire i soggetti diversamente abili nell'accesso agli edifici privati; ha quindi aggiunto che la diversa questione della adeguatezza del progetto di massima approvato alle normative tecniche in tema di superamento delle barriere architettoniche attiene, invece, alla successiva fase esecutiva, nell'ambito della quale sarà possibile adottare gli accorgimenti tecnici necessari al conseguimento delle autorizzazioni amministrative, peraltro nella specie facilmente praticabili, come evidenziato dal CTU negli elaborati in atti.

Il convincimento del giudice di rinvio è immune dai profili di censura dedotti dai ricorrenti principali, posto che esso muove dal corretto presupposto che la Legge 9 gennaio 1989, n. 13, ispirata espressamente al fine di favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, con l'articolo 2 citato collega la legittimità delle deliberazioni assembleari assunte con le maggioranze di cui all'articolo 1136 c.c., commi 2 e 3 al relativo oggetto, essendo quindi sufficiente che esse intendano realizzare le suddette finalità, come appunto nella fattispecie, dove evidentemente non è in contestazione che l'oggetto della delibera impugnata rientri nell'ambito di operatività dell'articolo 2; il fatto poi che il progetto di massima non sia conforme alle misure tecniche previste dal Decreto Ministeriale n. 236 del 1989 non incide sulla legittimità di tale delibera, cioè attenendo alla distinta questione della sua esecuzione, in relazione alla quale acquisteranno rilevanza le autorizzazioni amministrative, subordinate evidentemente alla

regolarita' delle caratteristiche tecniche dell'ascensore da realizzare nell'edificio condominiale.

Con il quarto motivo i ricorrenti principali, denunciando violazione degli articoli 907 e 1027 c.c., rilevano che le norme sulle distanze legali sono applicabili anche nell'ambito di un edificio condominiale, a meno che l'utilizzo del bene comune non sia incompatibile con la disciplina delle distanze stesse; orbene nella fattispecie il giudice di rinvio non ha tenuto conto che: a) agli appartamenti degli esponenti si accede da scale diverse, in quanto il (OMISSIS) e la (OMISSIS) accedono autonomamente da una scala secondaria, mentre il (OMISSIS) accede dalla scala secondaria attraverso la balconata a sbalzo; b) i suddetti appartamenti sono sovrapposti l'uno all'altro, posto che al piano ammezzato trovasi quello dei signori (OMISSIS) e (OMISSIS) che non ha balconi ma solo finestre, ed al primo piano e' posto quello di proprieta' del (OMISSIS); c) l'ascensore, per sbarcare nella balconata di proprieta' del (OMISSIS), dovra' passare a circa un metro dalle finestre del sottostante appartamento del (OMISSIS) e della (OMISSIS), con la conseguente perdita di appetibilita' e valore commerciale di tale unita' immobiliare, che tra l'altro non potra' mai utilizzare l'ascensore che non ha sbarco dinanzi a tale appartamento.

La censura e' infondata.

La Corte territoriale, premesso che la normativa in materia di distanze legali non opera nei rapporti tra condomini riguardo a quegli impianti indispensabili ai fini della idonea utilizzazione dell'immobile condominiale, ha ritenuto che l'installazione di un impianto di elevazione riveste tali caratteristiche, avuto riguardo alla evoluzione delle esigenze generali dei cittadini; inoltre la Legge 9 gennaio 1989, n. 13, articolo 3 nel porre l'obbligo del rispetto delle distanze legali "nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprieta' od uso comune", non fa riferimento alle unita' immobiliari comprese nel medesimo edificio condominiale; la sentenza impugnata ha poi evidenziato che la CTU aveva accertato la legittimita' dell'uso del bene comune costituito dal cortile interno interessato dalla installazione dell'impianto di elevazione, dando conto di tutti gli elementi in fatto della innovazione, escludendo sotto tale profilo sia qualsiasi compromissione del "comfort luminoso" degli appartamenti, sia pregiudizi al valore dell'immobile, sia sensibili inquinamenti acustici, comunque evitabili mediante la concreta e praticabile predisposizione di adeguate tecniche di assorbimento.

Orbene, premesso che tali statuizioni appaiono soltanto genericamente censurate dai ricorrenti, si ritiene assorbente rilevare che in tema di condominio l'installazione di un ascensore, al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche, realizzata da un condomino su parte di un cortile e di un muro comuni, deve considerarsi indispensabile ai fini dell'accessibilita' dell'edificio e della reale abitabilita' dell'appartamento, e rientra pertanto nei poteri spettanti ai singoli condomini ai sensi dell'articolo 1102 c.c., senza che, ove siano rispettati i limiti di uso delle cose comuni stabiliti da tale norma, rilevi la disciplina dell'articolo 907 c.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute, neppure per effetto del richiamo ad essa operato nella Legge 9 gennaio 1989, n. 13, articolo 3, comma 2 della non trovando detta disposizione applicazione in ambito condominiale (Cass. 3-8-2012 n. 14096); nella fattispecie, invero, ben puo' trovare applicazione tale condivisibile orientamento giurisprudenziale, posto che non e' risultato che l'installazione dell'ascensore per cui e' causa abbia comportato un pregiudizio all'uso dei beni comuni da parte degli altri condomini.

Con il quinto motivo i ricorrenti principali, deducendo violazione degli articoli 383 e 394 c.p.c., censurano la sentenza impugnata per non aver rilevato il difetto di legittimazione della (OMISSIS), intervenuta volontariamente nel giudizio di rinvio senza provare la sua qualita' di condomina nel suddetto Condominio; inoltre non e' stata esaminata l'eccezione degli esponenti in ordine al suo diritto di costituirsi in sede di giudizio di rinvio.

La censura e' infondata.

Premesso che i ricorrenti non hanno dedotto di aver contestato nel giudizio di rinvio la qualita' di condomina della (OMISSIS), in linea di diritto deve poi rilevarsi che la caratteristica del giudizio di rinvio come giudizio chiuso, con riferimento non solo all'oggetto, ma anche ai soggetti, non

preclude che in tale fase, in una controversia tra condomini e condominio, rappresentato dall'amministratore, per tutelare i diritti della collettività, intervengano singoli condomini a sostegno del condominio, rispetto al quale, come per il giudizio di appello, i condomini intervenienti non sono terzi, perché invece si identificano sostanzialmente con tale parte, già in giudizio (Cass. 24-5-2000 n. 6813).

Con il sesto motivo i ricorrenti principali, deducendo violazione dell'articolo 91 c.p.c., censurano la sentenza impugnata per non aver compensato le spese di giudizio, attesa la peculiarità della questione decisa.

Il motivo è infondato.

La sentenza impugnata ha considerato gli appellanti soccombenti tenuti alla rifusione delle spese processuali, oltre che in favore del Condominio, anche in favore della (OMISSIS), interveniente adesiva dipendente, il cui interesse al rigetto della domanda attrice trovava titolo nella provata condizione di invalida civile al 100%; orbene tale statuizione è del tutto corretta in quanto conforme al principio della soccombenza.

In definitiva il ricorso principale deve essere rigettato.

Il ricorso incidentale condizionato resta assorbito all'esito del rigetto del ricorso principale. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

**P.Q.M.**

**LA CORTE**

Rigetta il ricorso principale, dichiara assorbito il ricorso incidentale condizionato e condanna i ricorrenti principali in solido al pagamento di euro 200,00 per esborsi ed euro 5.000,00 per compensi oltre spese generali ed accessori di legge.