

Civile Sent. Sez. 2 Num. 27167 Anno 2014

Presidente: TRIOLA ROBERTO MICHELE

Relatore:

Data pubblicazione: 22/12/2014

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

TELENORBA s.p.a., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv. Giuseppe Nocco, con domicilio eletto presso l'Avv. Biancamaria Casadei (studio legale Rossella Di Tullio) in Roma, via Cicerone, n. 28;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO MASSIMO, in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso, in forza di procura speciale in calce al controricorso, dall'Avv. Tommaso Maria Fazio, con domicilio eletto nello studio dell'Avv. Marco Piancatelli in Roma, via della Giuliana, n. 58;

**Suprema Corte di Cassazione**

**Ricorso per Cassazione**

**Per :** **TELENORBA SPA**, con sede in Conversano, alla via Pantaleo n. 20/A in persona del legale rappresentante, il Presidente del C.d.A. e legale rappresentante pro - tempore ing. Luca Montrone, c.f. e partiva iva 00825610728 rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Nocco, cassazionista, elettivamente domiciliata, con il suo difensore, in Roma dall'avvocato Casadei Biancamaria c/o studio legale avvocato Rossella Di Tullio, alla via Cicerone n. 28, giusta mandato speciale ed elezione di domicilio stesi in calce al presente atto;

93007480754 - **ricorrente** -

**Contro:** **CONDOMINIO MASSIMO**, corrente in Lecce, in persona dell'amministratore p.t., elettivamente domiciliato in Lecce alla Via S. Trinchese, nr. 106 c/o lo studio del suo difensore avv.to Marco Magaraggia, cf 93007480754 ;

- **controricorrente** -

**Perché sia cassata la sentenza avente n. 524/08** pronunciata dalla Corte d'Appello di Lecce, II° sez. civ. nel procedimento avente nrg 22/2005, depositata il giorno 09.09.2008, mai notificata.

%&%&%&%&%&%&

**Fatto e svolgimento del processo.**

Con atto di citazione notificato il 20.11.2000 il Condominio Massimo, corrente in Lecce al Viale Lo Re n. 24, in persona dell'amministratore p.t., conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Lecce Telenorba Spa, in persona del legale rappresentante, e dopo aver premesso: - che Telenorba Spa conduceva in locazione una unità immobiliare sita al 1° piano del condominio, unitamente ad un piccolo vano esistente sul lastrico solare di copertura del 5° piano; - che sul lastrico solare condominiale erano state a suo tempo installate due antenne ricetrasmittenti sostenute da tralicci in ferro muniti di tiranti in acciaio, ancorate alla struttura di copertura del fabbricato mediante staffe metalliche; - che in seguito uno dei due tralicci era stato eliminato, mentre l'originaria antenna ripetitrice era stata sostituita da Telenorba con una di maggiori dimensioni, alta oltre venti metri; - che nessuna autorizzazione alla installazione e all'uso



- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Lecce n. 524/08 in data 9 settembre 2008.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 4 novembre 2014 dal Consigliere relatore Dott. Alberto Giusti;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Maurizio Velardi, che ha concluso per l'inammissibilità del ricorso.

*Ritenuto in fatto*

1. - Con atto notificato il 20 novembre 2000, il Condominio Massimo di via Lo Re, n. 14, a Lecce, conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Lecce la s.p.a. Telenorba, conduttrice di una unità immobiliare nel fabbricato condominiale, lamentando che la convenuta aveva installato sul lastrico solare condominiale una antenna trasmittente in assenza della necessaria autorizzazione del Condominio, in violazione degli artt. 1102 e 1120 cod. civ., e chiedendone la condanna alla rimozione dell'antenna e alla riduzione in pristino dei luoghi, oltre al risarcimento del danno.

Instauratosi il contraddittorio, si costituiva la convenuta, resistendo.

Acquisita la documentazione prodotta, il Tribunale di Lecce, con sentenza n. 1941 del 2004, in parziale accoglimento della domanda, dichiarava non conforme al disposto dell'art.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



1102 cod. civ. l'antenna installata sul lastrico solare e, per l'effetto, condannava la società convenuta alla rimozione dell'antenna e alla riduzione in pristino dei luoghi, oltre al pagamento delle spese processuali, mentre rigettava la domanda di risarcimento del danno.

Il primo giudice riteneva in particolare che l'antenna trasmittente di proprietà della convenuta, pur non costituendo un'innovazione vietata ex art. 1120, secondo comma, cod. civ., non era conforme al disposto dell'art. 1102, secondo comma, cod. civ., poiché, in considerazione della sua consistenza e delle sue dimensioni in rapporto alla superficie del lastrico, attraeva parte della cosa comune nella sfera di disponibilità della convenuta, impedendo agli altri condomini di farne parimenti uso.

2. - La Corte d'appello di Lecce, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 9 settembre 2008, ha rigettato l'impugnazione della società Telenorba.

3. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello la società ha proposto ricorso, con atto notificato il 29 maggio 2009, sulla base di sei motivi.

L'intimato Condominio ha resistito con controricorso.

*Considerato in diritto*

1. - Il primo motivo denuncia omessa motivazione su un fatto decisivo, rappresentato dall'esistenza del consenso tacito del condominio al posizionamento del traliccio. Secondo



la ricorrente, l'averne la Corte d'appello considerato il comportamento tenuto dal condominio atto di mera tolleranza, ha impedito il riconoscimento della avvenuta costituzione di un diritto personale di godimento che, non costituendo un diritto reale, ai sensi dell'art. 1350 cod. civ., non richiede la forma scritta, ma solo il consenso, che può esprimersi anche tacitamente.

Con il secondo mezzo ci si duole dell'omesso esame del fatto decisivo rappresentato dalla preesistenza al contratto di locazione di Telenorba di un basamento con originaria antenna, poi sostituita da Telenorba con altra più alta.

Il terzo motivo lamenta omessa motivazione sul fatto decisivo della ritenuta apprezzabile compromissione del pari uso del lastrico solare per la presenza del traliccio, dei setti tiranti e dei cavi elettrici che conducono al vano di proprietà Telenorba.

Con il quarto mezzo la ricorrente censura insufficiente motivazione sulla sussistenza della sottrazione all'uso comune della colonna d'aria che si sviluppa sul traliccio.

Il quinto motivo (violazione dell'art. 1102 cod. civ.) pone il quesito "se per la sussistenza della violazione dell'art. 1102 cod. civ. è richiesta la compromissione apprezzabile dei possibili concreti usi del bene comune, in un giudizio di equilibrata equidistanza tra gli stessi".

*Am*



Il sesto motivo lamenta insufficiente motivazione sul capo relativo alle spese.

2. - I motivi (il primo, il secondo, il terzo e il quarto) con cui si prospettano vizi in motivazione ai sensi dell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ. sono inammissibili, in quanto del tutto carenti di un momento di sintesi, omologo al quesito di diritto, che valga a circoscrivere puntualmente i limiti delle censure proposte (Cass., Sez. Un., 18 ottobre 2012, n. 17838).

Alla stregua della letterale formulazione dell'art. 366-bis cod. proc. civ. - introdotto, con decorrenza dal 2 marzo 2006, dall'art. 6 del d.gs. 2 febbraio 2006, n. 40, e abrogato con decorrenza dal 4 luglio 2009 dall'art. 47 della legge 18 giugno 2009, n. 69, ma applicabile ai ricorsi proposti avverso le sentenze pubblicate tra il 3 marzo 2006 e il 4 luglio 2009 (cfr. art. 58, comma 5, della legge n. 69 del 2009) - questa Corte è ferma nel ritenere che, a seguito della novella del 2006, nel caso previsto dall'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., allorché, cioè, il ricorrente denunci la sentenza impugnata lamentando un vizio della motivazione, l'illustrazione di ciascun motivo deve contenere, a pena di inammissibilità, la chiara indicazione del fatto controverso in relazione al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, ovvero le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la renda inidonea a giustificare la decisione.



Ciò importa, in particolare, che la relativa censura deve contenere un momento di sintesi (omologo del quesito di diritto) che ne circoscriva puntualmente i limiti (cfr., ad esempio, Cass., sez. un., 1° ottobre 2007, n. 20603).

Al riguardo, ancora è incontroverso che non è sufficiente che l'indicazione del fatto controverso e delle ragioni della non adeguatezza della motivazione sia esposta nel corpo del motivo o che possa comprendersi dalla lettura di questo, occorrendo a tal fine una parte, del motivo stesso, che si presenti a ciò specificamente e riassuntivamente destinata (Cass., Sez. II, 30 gennaio 2013, n. 2219).

2.1. - In ogni caso, le censure con tali motivi articolati non colgono nel segno.

Quanto al primo motivo, perché la Corte d'appello ha ben spiegato, con una motivazione logicamente coerente, che l'atteggiamento di mera tolleranza in passato tenuto dal Condominio non è idoneo a far sorgere in capo all'appellante alcun diritto a perpetuare, in presenza del chiaro dissenso dai condomini, una situazione che si pone in violazione dell'art. 1102 cod. civ., e la censura rivolta ad ottenere il riconoscimento della avvenuta costituzione di un diritto personale di godimento in favore di Telenorba tende, in realtà, ad una (non ammissibile in sede di legittimità) richiesta di rivisitazione di fatti e circostanze ormai definitivamente accertati in sede di merito.

*Am*



In relazione al secondo mezzo, perché esso attiene ad una circostanza non decisiva: la preesistenza al contratto di locazione di Telenorba di un basamento con originaria antenna è privo di significatività, atteso che l'originaria antenna è stata sostituita con altra più alta e la Corte d'appello ha, con congruo e motivato apprezzamento, rilevato che l'antenna di proprietà di Tenenorba, per le dimensioni e le caratteristiche, necessita di molteplici cavi tiranti di bloccaggio ed attrae una parte considerevole della cosa comune nella disponibilità della stessa società, così impedendo agli altri condomini di farne parimenti uso.

Quanto al terzo ed al quarto motivo, perché la Corte d'appello ha supportato la propria valutazione dell'apprezzabile compromissione del pari uso del lastrico solare con una logica motivazione, ancorata a precisi e circostanziati dati di fatto: l'antenna si sviluppa su un traliccio metallico di circa 18 metri installato su un basamento in cemento delle dimensioni di m. 1,30 x m. 1,30 x m. 0,40 ed inoltre il traliccio è vincolato al lastrico solare (della superficie di mq. 243) mediante ben sette tiranti imperniati nella pavimentazione, che attraversano l'intero lastrico solare condominiale e raggiungono tutti i lati dell'edificio, e vi sono ulteriori cavi. La ricorrente sollecita al riguardo questa Corte ad effettuare una nuova valutazione di risultanze di fatto sì come emerse nel corso dei precedenti gradi del proce-



dimento, così mostrando di anelare ad una surrettizia trasformazione del giudizio di legittimità in un nuovo, non consentito giudizio di merito, nel quale ridiscutere tanto il contenuto di fatti e vicende processuali, quanto l'attendibilità maggiore o minore di questa o di quella risultanza processuale, quanto ancora le opinioni espresse dal giudice di appello non condivise e per ciò solo censurate al fine di ottenerne la sostituzione con altre più consone ai propri desiderata, quasi che nuove istanze di fungibilità nella ricostruzione dei fatti di causa potessero ancora legittimamente porsi dinanzi al giudice di legittimità.

3. - Il quinto motivo - con cui si denuncia violazione dell'art. 1102 cod. civ. - è infondato.

La Corte d'appello ha ritenuto, sulla base di un logico e motivato apprezzamento, che l'installazione dell'antenna trasmittente della Telenorba, in considerazione della sua consistenza e delle sue dimensioni in rapporto alla superficie del lastrico, si risolve in una sottrazione alla possibilità di uso comune di una parte considerevole della superficie del lastrico solare, e quindi in una compromissione apprezzabile dell'uso paritetico del bene.

Stante l'accertata situazione di fatto, correttamente la Corte d'appello ha giudicato l'installazione non consentita ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., in quanto costituente, in concreto, una modificazione delle modalità di uso e di godimento



della cosa comune, che interferisce sul pari uso della stessa spettante agli altri condomini.

4. - Il sesto motivo, relativo alle spese, è inammissibile: sia perché propone una censura di vizio di motivazione senza corredarla della formulazione di un quesito di sintesi, sia perché, in tema di spese processuali, il sindacato della Corte di cassazione è limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le spese non possono essere poste a carico della parte totalmente vittoriosa, sicché esula da tale sindacato e rientra nel potere discrezionale del giudice di merito la valutazione dell'opportunità di compensare in tutto o in parte le spese di lite, e ciò sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca, sia nell'ipotesi di concorso di altri giusti motivi (Cass., Sez. V, 19 giugno 2013, n. 15317).

5. - Il ricorso è rigettato.

Le spese di lite, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dal Condominio controricorrente, che liquida in complessivi euro 4.200, di cui euro 4.000 per compensi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

*Ar*



Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 4 novembre