



0020248/16

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 507/2012

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 20248

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. a

Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Presidente -

Ud. 06/07/2016

Dott. LINA MATERA - Consigliere -

PU

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. LORENZO ORILIA - Rel. Consigliere -

Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 507-2012 proposto da:

CONDOMINIO X

X

elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ANASTASIO II 80,
presso lo studio dell'avvocato ADRIANO BARBATO, che lo
rappresenta e difende unitamente all'avvocato GIUSEPPE
MONTI;

2016

- ricorrenti -

1481

contro

MG

X

, elettivamente

domiciliato in ROMA, VIA TARANTO 6, presso lo studio
dell'avvocato DOMENICO CARTOLANO, che lo rappresenta e

difende;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 3070/2010 della CORTE D'APPELLO
di MILANO, depositata il 12/11/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 06/07/2016 dal Consigliere Dott. LORENZO
ORILIA;

udito l'Avvocato BARBATO Adriano, difensore del
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

9

2

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1 Con atto 22.10.2004 il Condominio di **X** in Olgiate Comasco convenne davanti al Giudice di Pace di Como **GM**, proprietario di un'unità abitativa facente parte di quel complesso immobiliare, per sentirlo condannare a rimuovere una pensilina ed una antenna satellitare installate sulla facciata condominiale. A sostegno della pretesa l'attore dedusse che le opere, lesive del decoro architettonico, erano state realizzate in dispregio dell'art. 5 del regolamento condominiale e di quando deliberato dai condomini.

Il **M** eccepì l'incompetenza del giudice di Pace e contestò nel merito l'avversa pretesa.

2 Il Tribunale di Como, davanti a cui venne riassunto il giudizio a seguito della pronuncia di incompetenza del giudice di Pace, ritenne fondata la pretesa del Condominio, ma la Corte d'Appello di Milano fu di tutt'altro avviso e, accogliendo l'impugnazione del convenuto respinse la domanda osservando:

- che nelle ipotesi, come quella in esame, di villette bifamiliari a schiera non trova applicazione la disciplina dell'art. 1117 cc riguardante, invece, solo gli edifici divisi orizzontalmente per piani;

- che i muri perimetrali non sono assimilabili ai muri maestri, avendo solo funzione di delimitare le varie porzioni e di sorreggere la copertura, anch'essa di proprietà esclusiva o in comune tra le due unità affiancate; essi pertanto sono di

proprietà esclusiva del **M** , non potendo rilevare l'art. 2 del regolamento contenente la previsione di condominialità dei muri maestri sulla scorta dell'art. 1117 cc;

- che le previsioni contenute nell'atto di assegnazione circa gli obblighi da osservare nella tinteggiatura delle facciate o nelle altre attività ivi previste tendono, quali *obligationes propter rem*, a garantire la conservazione della uniformità dell'aspetto estetico del complesso immobiliare, analogamente a quanto fa l'artt. 1122 cc contenente il divieto di opere pregiudizievoli per le parti comuni;

- che in tale ottica va letto l'art. 5 del regolamento condominiale in tema di autorizzazione assembleare per le modificazioni ed innovazioni, sicché deve escludersi l'illiceità di ogni intervento, anche minimo eseguito dal singolo sulle pareti esterne della propria villetta per il solo fatto di non essere stato autorizzato dall'assemblea dei condomini;

- che nel caso in esame né la tettoia né l'antenna satellitare rappresentano un pregiudizio per il decoro architettonico del complesso edilizio.

3 Il Condominio ricorre per Cassazione denunciando due motivi a cui resiste il **M** con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Col primo motivo di ricorso si lamenta violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 cc nonché contraddittorietà della motivazione. Il ricorrente contesta innanzitutto

l'affermazione secondo cui le norme codicistiche sul condominio debbano trovare applicazione solo in caso di edifici suddivisi in piani. Evidenzia inoltre che i muri perimetrali hanno una funzione portante costituendo una struttura essenziale dello stabile e comunque, anche se non avessero una funzione portante, sono da qualificarsi parti comuni perché delineano la struttura architettonica dell'edificio, considerata anche la mancanza di diversa previsione nel titolo. Richiama la previsione dell'art. 2 del Regolamento di Condominio (che include tra le parti comuni anche i muri maestri) e dell'art. 5 (che assoggetta a sua volta ad autorizzazione dell'assemblea ogni modifica e innovazione delle facciate).

Evidenzia inoltre il ricorrente che per le opere in questione l'assemblea dei condomini negò l'autorizzazione e aggiunge che neppure dal titolo risulta la attribuzione in proprietà esclusiva delle facciate.

2 Con il secondo motivo il Condominio denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1122 cc o insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione alla lesione del decoro architettonico dell'edificio condominiale. Richiamando il contenuto dell'art. 5 del regolamento condominiale (che prevede il divieto di modificazioni e innovazioni non autorizzate dall'assemblea) il ricorrente reputa insufficiente la motivazione della Corte d'Appello, osservando che la ritenuta modestia delle dimensioni e sobrietà della forma della tettoia

• nulla dicono circa l'incidenza sul decoro architettonico dell'edificio, di cui ricordano la nozione come elaborata dalla giurisprudenza. Analoghe considerazioni muove con riferimento alle dimensioni e al posizionamento dell'antenna satellitare rilevando che il rispetto del decoro architettonico non possa prescindere da una considerazione unitaria dell'edificio nel suo complesso, senza che assuma rilievo il riferimento ad un lato piuttosto che ad un altro. Osserva infine che, diversamente da quanto affermato dalla Corte d'Appello, le antenne degli altri condomini sono state posizionate non sulla facciata posteriore ma sulla copertura dell'edificio.

3 Le due censure - che ben si prestano ad esame unitario - sono prive di fondamento.

Secondo un principio costantemente affermato dalla giurisprudenza di questa Corte, ove la sentenza sia sorretta da una pluralità di ragioni, distinte ed autonome, ciascuna delle quali giuridicamente e logicamente sufficiente a giustificare la decisione adottata, l'omessa impugnazione di una di esse rende inammissibile, per difetto di interesse, la censura relativa alle altre, la quale, essendo divenuta definitiva l'autonoma motivazione non impugnata, non potrebbe produrre in nessun caso l'annullamento della sentenza (v. Sez. 6 - L, Ordinanza n. 22753 del 03/11/2011 Rv. 619427; Sez. U, Sentenza n. 7931 del 29/03/2013 Rv. 625631).

Nel caso che ci occupa, la sentenza impugnata ha

utilizzato almeno due autonome *rationes decidendi*:

- una prima *ratio* si fonda sulla non applicabilità alla fattispecie delle norme di cui agli artt. 1117 cc, ritenute invece applicabili solo agli edifici suddivisi orizzontalmente in piani;

- altra *ratio* si fonda invece su una "lettura", per così dire elastica, dell'articolo 5 del regolamento condominiale: la Corte ha interpretato tale norma alla luce dell'art. 1122 cc escludendo, di conseguenza che qualsiasi intervento, anche minimo, eseguito dal singolo sulle pareti esterne alla porzione di villetta di sua proprietà possa considerarsi illecito sol perché non autorizzato dall'assemblea. Ha quindi escluso sulla scorta della documentazione fotografica in atti, che i manufatti potessero avere pregiudicato il decoro architettonico del complesso immobiliare evidenziando, quanto alla tettoia, le dimensioni modeste, l'aspetto sobrio e la colorazione neutra che si inserisce armonicamente nel complesso senza alterarne in alcun modo le linee, e la fisionomia estetica; quanto all'antenna, ha evidenziato ugualmente le dimensioni contenute e la sua collocazione sulla facciata posteriore, peraltro non dissimile da quella scelta dagli occupanti di altre villette a schiera.

Queste ultime valutazioni costituiscono, come è evidente, tipici apprezzamenti in fatto assistiti da adeguata motivazione e come tali non sono sindacabili in questa sede. Infatti la

valutazione sulla alterazione del decoro architettonico (sussistente non solo per quelle innovazioni che alterano le linee architettoniche, ma anche per quelle che comunque si riflettano negativamente sull'aspetto armonico dell'edificio) spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (v. Sez. 2, Sentenza n. 10350 del 11/05/2011 Rv. 618113; Sez. 2, Sentenza n. 1025 del 22/01/2004 Rv. 569562).

Quanto all'interpretazione data al contenuto dell'art. 5 del Regolamento, che costituisce il nucleo della seconda ratio, osserva il Collegio che essa avrebbe dovuto essere impugnata con uno specifico motivo di ricorso sotto il profilo della violazione delle norme di ermeneutica contrattuale (artt. 1362 e ss cc), oppure per illogicità della motivazione: infatti, l'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici (giurisprudenza costante: v. tra le tante, Sez. 2, Sentenza n. 17893 del 31/07/2009 Rv. 610336; Sez. 2, Sentenza n. 1406 del 23/01/2007 Rv. 595726; Sez. 2, Sentenza n. 9355 del 14/07/2000 Rv. 538469).

Ed invece la parte ricorrente non ha denunziato né la violazione degli artt. 1362 e ss cc né precisi vizi logici della sentenza (vizi ricorrenti - è bene precisarlo - allorché le ragioni poste a fondamento della decisione risultino

- sostanzialmente contrastanti in guisa da elidersi a vicenda e da non consentire l'individuazione della *ratio decidendi*, e cioè l'identificazione del procedimento logico-giuridico posto a base della decisione adottata: v. Cass. 9547 del 7-22-4-2010, non massimata; Cass. 3 agosto 2007, n. 17076).

Riepilogando allora il discorso, pur volendo ritenersi fondata la censura con cui si sostiene la applicabilità della nozione di condominio in senso proprio anche al caso, come quello in esame, di costruzioni orizzontalmente (cd. ville a schiera: Sez. 2, Sentenza n. 18344 del 18/09/2015 Rv. 637194 soprattutto in motivazione; v. altresì Cass. n. 8066 del 18/04/2005, Rv.580046), la mancanza di motivi sull'attività di interpretazione della norma regolamentare (art. 5) o di specifiche censure alla logicità del percorso argomentativo utilizzato per sorreggere la seconda *ratio*, non avrebbe potuto comunque comportare la cassazione della sentenza, essendo divenuta definitiva la relativa motivazione.

In conclusione, la critica del ricorrente al ragionamento della Corte territoriale si risolve invece in un diverso apprezzamento delle circostanze di fatto e sollecita al giudice di legittimità una valutazione che esula dai precisi limiti del giudizio di cassazione.

Il ricorso va pertanto rigettato con addebito di spese alla parte soccombente.

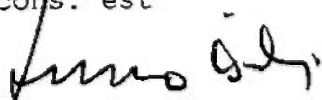
P.Q.M.

P.Q.M.

- la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità che liquida in complessivi €. 2.700,00 di cui €. 200.00 per esborsi oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma il 6.7.2016.

Il cons. est



Il Presidente



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 07 011.2016

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI