

Civile Sent. Sez. 2 Num. 151 Anno 2017

Presidente: MIGLIUCCI EMILIO

Relatore: PICARONI ELISA

Data pubblicazione: 05/01/2017

SENTENZA

sul ricorso 20641-2011 proposto da:

[REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED],

elettivamente domiciliati in ROMA, VIA [REDACTED],

presso lo studio dell'avvocato [REDACTED], che li

rappresenta e difende unitamente all'avvocato [REDACTED]

2016 [REDACTED];

2306 - ricorrenti -

contro

CONDOMINIO VIA [REDACTED] in TERNI [REDACTED]

[REDACTED], in persona dell'Amministratore pro

[redacted], elettivamente domiciliato in ROMA, VIA [redacted]
[redacted], presso lo studio
dell'avvocato [redacted], che lo
rappresenta e difende unitamente all'avvocato
[redacted];

- *controricorrente* -

nonchè contro

[redacted];

- *intimate* -

avverso la sentenza n. 487/2010 della CORTE D'APPELLO
di PERUGIA, depositata il 28/10/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 15/11/2016 dal Consigliere Dott. ELISA
PICARONI;

udito l'Avvocato [redacted], difensore
dei ricorrenti, che ha chiesto l'accoglimento del
ricorso;

udito l'Avvocato [redacted], con delega
dell'Avvocato [redacted], che si è
riportata agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso
per il rigetto del ricorso e per la condanna alle
spese.



Ritenuto in fatto

1. - È impugnata la sentenza della Corte d'appello di Perugia, depositata il 28 ottobre 2010, che ha accolto l'appello proposto dal Condominio di Via [REDACTED], avverso la sentenza del Tribunale di Terni n. 248 del 2007, e nei confronti di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED].

1.1. - Il Tribunale di Terni aveva parzialmente accolto la domanda proposta dai sigg. [REDACTED] in qualità di conduttori i primi due, e di proprietari gli altri di unità immobiliari ad uso commerciale facenti parte del Condominio di Via [REDACTED], e per l'effetto aveva dichiarato la nullità della delibera 7 ottobre 2004 nella parte in cui prevedeva la chiusura permanente dei cancelli e delle sbarre di accesso all'area provata interna per tutto l'arco della giornata.

2. - La Corte d'appello, adita dal Condominio, ha rilevato il difetto di legittimazione delle sigg. [REDACTED] ad impugnare la delibera, in quanto soltanto conduttrici delle unità immobiliari, e nel merito ha rigettato la domanda di accertamento della nullità della delibera condominiale 7 ottobre 2004.

2.1. - Secondo la Corte territoriale, la legittimità della delibera condominiale, che prevedeva il divieto di apertura del cancello salvo che per effettuare le operazioni di carico e scarico di merci, doveva essere valutata in riferimento al disposto dell'art. 1120 cod. civ., in materia di innovazioni relative all'uso della cosa comune, e non al disposto dell'art. 1102 cod. civ., come ritenuto dal Tribunale. In tale prospettiva, la disposta limitazione era coerente con la previsione contenuta nel Regolamento condominiale, nel quale era stabilito che «gli spazi di proprietà comune, durante le ore diurne, saranno luogo sicuro di ricreazione dei



bimbi del condominio e quindi le auto dei condomini non dovranno sostare in dette aree, ad eccezione di brevi istanti per la salita e la discesa dagli automezzi». In esecuzione del Regolamento, infatti, già con delibera condominiale del 4 marzo 1981 era stata decisa l'installazione del cancello scorrevole, con chiusura che permetteva l'accesso per le operazioni di carico e scarico delle merci presso i negozi situati nello stabile condominiale. Tale delibera era stata confermata con la successiva del 29 agosto 1991, la cui impugnazione era stata rigettata dal Tribunale ed era diventata definitiva, per assenza di gravame sul punto.

2.2. - La Corte d'appello ha inoltre osservato che la delibera del 7 ottobre 2004, ancora oggetto di controversia, ribadiva il contenuto di precedente delibera del 7 maggio 2004, che aveva risolto il contrasto tra condomini proprietari degli appartamenti e condomini proprietari dei locali ad uso commerciale, confermando la necessità della chiusura permanente del cancello, con l'eccezione indicata. La delibera non aveva prodotto l'inservibilità dell'area comune per alcuni condomini, e in particolare per quelli che l'avevano impugnata, ma soltanto la riduzione dell'uso dell'area comune per tutti i condomini, e tale decisione rientrava a pieno titolo nelle facoltà rimesse all'assemblea condominiale.

3. - Per la cassazione della sentenza hanno proposto ricorso [redacted] [redacted] [redacted], sulla base di quattro motivi. Resiste con controricorso il Condominio di Via [redacted] di Terni, che ha depositato memoria in prossimità dell'udienza del 4 maggio 2016, in esito alla quale è stata disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di [redacted] [redacted] e di [redacted] e quindi fissata l'udienza del 15 novembre 2016 per la decisione.

Considerato in diritto



1. – Il ricorso è infondato.

1.1. – Con il primo motivo è denunciata violazione degli artt. 112, 167 e 189 cod. proc. civ., e si denuncia l'omessa pronuncia della Corte d'appello sulle eccezioni con cui gli appellati, odierni ricorrenti, assumevano che la questione della carenza di legittimazione attiva dei condomini-conduttori non potesse essere ulteriormente esaminata in quanto, per un verso, il Condominio non l'aveva riprodotta nelle conclusioni, e, per altro verso, non era configurabile il vizio di omessa pronuncia, avendo comunque il Tribunale implicitamente disatteso la prospettazione del Condominio sul punto.

2. – Con il secondo motivo è denunciata violazione degli artt. 1421 cod. civ. e 10 della legge n. 392 del 1978, e si chiede l'enunciazione del principio di diritto, anche ai sensi dell'art. 363 cod. proc. civ., della sussistenza della legittimazione dei condomini-conduttori dei locali ad uso commerciale ad impugnare le delibere condominiali che incidono, limitandolo, sull'interesse a trarre dalle aree comuni il più proficuo utilizzo in relazione all'attività svolta

2.1. – Le doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente per l'evidente connessione, sono infondate.

Non sussiste ultrapetizione poiché la Corte d'appello era investita della questione relativa alla carenza di legittimazione attiva dei condomini-conduttori, che non poteva considerarsi rinunciata dal Condominio per il solo fatto della mancata riproposizione nella precisazione delle conclusioni (*ex plurimis*, Cass., sez. 1, sent. n. 15860 del 2014), sussistendo in ogni caso l'interesse alla relativa statuizione, quanto meno ai fini di regolamentazione delle spese processuali.

Quanto al merito della questione, la Corte d'appello si è attenuta al principio di diritto ripetutamente affermato da questa Corte, secondo cui il potere di



impugnare le deliberazioni condominiali compete, per il disposto dell'art. 1137 cod. civ., ai titolari di diritti reali sulle singole unità immobiliari, anche in caso di locazione dell'immobile, salvo che nella particolare materia dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, per la quale la decisione e, conseguentemente, la facoltà di ricorrere, sono attribuite ai conduttori (*ex plurimis*, Cass., sez. 2, sent. n. 869 del 2012).

3. - Con il terzo motivo è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, secondo comma, 1102 cod. civ., 115 e 116 cod. proc. civ., nonché vizio di motivazione, e si contesta l'erronea valutazione degli elementi probatori, a partire dal regolamento condominiale risalente al 1967, che riservava l'area in oggetto alle attività ricreative dei bambini del condominio, mentre l'uso in concreto era mutato nel tempo, e l'area era normalmente utilizzata come parcheggio anche di giorno, dai condomini possessori di posti auto, oltre per il transito veicolare sia dei condomini sia dei fornitori degli esercizi commerciali, sicché l'originaria destinazione era mutata e la Corte d'appello avrebbe dovuto interpretare la previsione regolamentare tenendo conto del comportamento complessivo posteriore dei condomini, e quindi della evoluzione che negli anni aveva caratterizzato l'uso dell'area comune.

I ricorrenti evidenziano, inoltre, che l'installazione del cancello era stata deliberata all'unanimità per impedire l'accesso con motorini ai frequentatori del bar all'epoca esistente, mentre la delibera del 7 ottobre 2004, lungi dal confermare la precedente del 7 maggio 2004, aveva per la prima volta deciso la chiusura del cancello, come era confermato dalla diffida inviata dall'amministratrice ai ricorrenti (riportata nel ricorso), che faceva riferimento al divieto stabilito dall'assemblea, mentre le precedenti diffide contenevano l'invito a tenere chiuso



il cancello. Sul punto, peraltro, sussisterebbe contraddittorietà, o quanto meno perplessità della motivazione resa dalla Corte d'appello, che aveva argomentato sul contenuto confermativo della precedente delibera.

4. - Con il quarto motivo è denunciata violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 1102 cod. civ., nonché vizio di motivazione, e si contesta l'affermazione della Corte d'appello secondo cui la chiusura del cancello non costituiva innovazione che aveva reso l'area inservibile all'uso di alcuni condomini.

Richiamate le doglianze prospettate con il terzo motivo, i ricorrenti evidenziano che la chiusura del cancello costituiva innovazione vietata, poiché aveva determinato una sensibile menomazione dell'utilità che in precedenza gli stessi ricorrenti traevano dal bene comune (è richiamata Cass., sez. 2, sentenza n. 20639 del 2005), sotto il profilo della visibilità e dell'accesso, anche potenziale della clientela, e che erroneamente la Corte d'appello aveva ritenuto che la verifica della legittimità della delibera dovesse essere condotta alla stregua soltanto dell'art. 1120 cod. civ. La disciplina dell'uso del cancello doveva essere valutata, invece, anche in relazione al principio del pari godimento della cosa comune,

4.1. - Le doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente perché connesse, sono infondate.

4.2. - La *ratio decidendi* della sentenza impugnata è duplice: la Corte d'appello ha ritenuto, da un lato, che la delibera impugnata fosse meramente confermativa di precedente delibera, coerente con la destinazione dell'area risultante dal regolamento condominiale e con la già avvenuta installazione del cancello automatico, e, dall'altro lato, ha evidenziato che si trattava di delibera rispettosa della regola prevista dall'art. 1120 cod. civ., in quanto non aveva reso inservibile l'area ad alcuno dei condomini. La prima *ratio* è contestata con il terzo



motivo, che tuttavia si risolve nella prospettazione di una interpretazione del contenuto della delibera difforme da quella operata dalla Corte di merito, vale a dire in un apprezzamento in fatto alternativo a quello e ciò, in sede di legittimità, non è consentito (*ex plurimis*, e, Cass. 15185 del 2001) in assenza di errori di diritto e vizi logici.

Rimanendo integra la prima *ratio decidendi*, la doglianza proposta con il quarto motivo risulta priva di decisività in quanto inidonea a condurre alla cassazione della sentenza, e come tale inammissibile (*ex plurimis*, Sez. U, sent. 15185 del 2001).

5. – Al rigetto del ricorso segue la condanna dei ricorrenti alle spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo, mentre è rigettata la domanda di condanna aggravata alle spese formulata in udienza dal Procuratore generale. Non sussistono, ad avviso del Collegio, i presupposti di cui all'art. 385, quarto comma, cod. proc. civ., nel testo applicabile *ratione temporis*, in quanto il ricorso in esame non denota un elevato grado di imprudenza, imperizia o negligenza.

PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 3.200, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali e accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 15 novembre 2016.