

Civile Sent. Sez. 2 Num. 25292 Anno 2015  
Presidente: MAZZACANE VINCENZO  
Relatore: GIUSTI ALBERTO  
Data pubblicazione: 16/12/2015

condominio

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

CONDOMINIO [REDACTED] - [REDACTED], in persona  
dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso, in  
forza di procura in calce al ricorso, dall'Avv. [REDACTED]  
[REDACTED], con domicilio eletto presso lo studio dell'Avv. [REDACTED]  
[REDACTED] in Roma, via [REDACTED];

- ricorrente -

contro

[REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], eredi di  
[REDACTED], rappresentati e difesi, in forza di procura  
speciale in calce al controricorso, dagli Avv. [REDACTED]  
[REDACTED] e [REDACTED], con domicilio eletto nello stu-  
dio di quest'ultimo in Roma, viale [REDACTED];

2265/15

Ar

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



- controricorrenti -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze in data 7 dicembre 2010.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 24 novembre 2015 dal Consigliere relatore Dott. Alberto Giusti;

udito l'Avv. [redacted] per delega dell'Avv. [redacted];

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Lucio Capasso, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

*Ritenuto in fatto*

1. - [redacted] convenne in giudizio dinanzi al Tribunale di Prato il Condominio di via [redacted] per sentirlo condannare, in tesi, all'eliminazione dei plinti e delle travature poste, senza il suo consenso ed a sua insaputa, nel fondo di sua esclusiva proprietà, o, in ipotesi di impossibilità della eliminazione dei manufatti senza danno per la stabilità dell'immobile, al pagamento della somma corrispondente al minor pregio del bene in conseguenza delle opere, oltre rivalutazione ed interessi.

Il Condominio si costituì, concludendo per il rigetto della domanda. Dedusse che il fabbricato, di cui il [redacted] era stato il costruttore, nel 1984 aveva presentato lesioni fessurative che avevano provocato il cedimento di un solaio ed in-



teressato, oltre al fondo dell'attore, anche quelli di altri due condomini e le strutture della proprietà comune.

In sede di precisazione delle conclusioni l'attore limitò la domanda alla condanna del Condominio al pagamento corrispondente al minor valore e pregio del fondo di sua proprietà in conseguenza della costruzione dei plinti e delle travature poste nello stesso.

2. - Con sentenza depositata il 14 giugno 2005, il Tribunale di Prato rigettò la domanda.

3. - La Corte d'appello di Firenze, con sentenza resa pubblica mediante deposito in cancelleria il 7 dicembre 2010, ha accolto il gravame del [REDACTED] e, in riforma della pronuncia di primo grado, ha condannato il Condominio a pagare al [REDACTED] la somma di euro 2.813,94, oltre interessi al tasso legale, ponendo a carico del Condominio le spese del doppio grado.

3.1. - La Corte territoriale - premessa l'ammissibilità del gravame per la riscontrata osservanza del requisito della specificità dei motivi prescritto dall'art. 342 cod. proc. civ. - ha ritenuto integrata a carico del condominio nei confronti del singolo condomino un'ipotesi di responsabilità per fatto lecito dannoso, fondata sul principio del contemperamento di esigenze tutte tutelate dall'ordinamento, nel caso di specie l'interesse della pubblica incolumità - perseguito dalla pubblica amministrazione attraverso l'ordinanza di esecuzione di lavori di consolidamento del fabbricato - e le ragio-

Ar



ni della proprietà privata, ritenendo sussistente una obbligazione di indennizzo (ex artt. 42 Cost. e 844 cod. civ.) nei confronti del singolo condomino per il sacrificio imposto alla sua proprietà esclusiva nell'interesse comune del consolidamento della struttura del fabbricato condominiale.

La Corte di Firenze ha anche rilevato che, a seguito dei lavori eseguiti dal condominio, l'immobile in proprietà esclusiva del [redacted] ha mantenuto l'idoneità all'uso ad autorimesa, ma ha subito una riduzione di fruibilità, a causa della perdita di superficie, di altezza e di luce libera tra i pilastri, oltre ad un danneggiamento della pavimentazione in gres.

4. - Per la cassazione della sentenza della Corte d'appello, notificata il 16 febbraio 2011, il Condominio ha proposto ricorso, con atto notificato il 15 ed il 16 marzo 2011, sulla base di due motivi.

Hanno resistito, con controricorso, [redacted], [redacted] e [redacted], eredi di [redacted].

*Considerato in diritto*

1. - Con il primo motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 113, 163, 342 cod. proc. civ.; omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione sul punto della mancata indicazione della causa petendi dell'atto di appello) ci si duole che la Corte d'appello abbia ritenuto che l'atto di gravame formulato dal [redacted] soddisfi il requisito della specificità dei motivi dell'atto di impugnazione, prescritto

Ar



dall'art. 342 cod. proc. civ. Ad avviso del ricorrente, nell'atto di appello del [REDACTED] difetterebbe la prospettazione di una diversa valutazione delle ragioni di diritto applicabili al caso in contestazione, essendovi una semplice e generica negazione delle soluzioni in punto di diritto offerte dalla sentenza impugnata. L'appellante - si osserva - ha negato la configurabilità di un atto illecito o di un arricchimento senza causa, ma non ha proposto alcuna soluzione alternativa. L'appello proposto avrebbe dovuto, quindi, essere dichiarato inammissibile.

1.1. - Il motivo è infondato.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, il requisito della specificità dei motivi d'appello, fissato a pena d'inammissibilità dall'art. 342 cod. proc. civ. (nel testo - *ratione temporis* applicabile - anteriore alle modifiche apportate dall'art. 54 del decreto-legge 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, nella legge 7 agosto 2012, n. 134), esige la formulazione di censure che siano attinenti alla ratio della sentenza impugnata e contengano notazioni in fatto e in diritto potenzialmente in grado di infirmarla, senza che si richieda lo specifico richiamo delle norme applicabili (spettando al giudice d'individuare), e senza che rilevi, al fine dell'ammissibilità dell'appello, l'indagine in ordine alla dimostrazione, alla consistenza e alla decisività delle allegazioni dell'appellante, trattandosi di profili in-

Corte di Cassazione - copia non ufficiale





fluenti sul diverso piano dell'esame del fondamento del gravame (Cass., Sez. I, 24 novembre 2005, n. 24834). In particolare, quando l'appellante lamenti un errore di diritto, per soddisfare il requisito della specificità dei motivi di gravame, è necessario e sufficiente che l'atto d'appello invochi l'applicazione di un principio di diritto diverso rispetto a quello enunciato nella sentenza impugnata (Cass., Sez. III, 26 marzo 2009, n. 7341; Cass., Sez. lav., 25 marzo 2010, n. 7190).

Nella specie, emerge per *tabulas* che - a fronte della decisione del Tribunale, che aveva rigettato la domanda per avere ritenuto insussistente la fattispecie di abusiva occupazione del fondo altrui - il [REDACTED] ha contestato la *regula iuris* applicata: per un verso rilevando di non avere "richiesto il risarcimento del danno in quanto tale, bensì un'indennità o risarcimento corrispondente al minor valore e pregio del fondo per le opere eseguite abusivamente nello stesso" (con la precisazione che "l'abusività del comportamento del condominio che penetra nel fondo vuoto del [REDACTED] senza chiedere alcun consenso ed esegue le opere ... è *in re ipsa*"); e per l'altro verso esplicitando che non "può essere inquadrat[a] in termini di diritto sostanziale" la soluzione, offerta dal Tribunale, secondo cui "il proprietario di una unità immobiliare posta in condominio è obbligato a sopportare che la propria unità venga ridotta di ampiezza, di cubatura, di agibilità in favore o a

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



vantaggio di tutto il condominio senza avere nemmeno un indennizzo, un'indennità o un risarcimento per il sacrificio subito".

Ne consegue che correttamente la Corte d'appello ha ritenuto osservato il requisito della specificità del motivo di appello, posto che la censura articolata con l'atto di gravame consisteva nella critica della soluzione giuridica adottata dal Tribunale - secondo cui non è configurabile un obbligo di indennizzo per il sacrificio subito dal singolo condomino in occasione di lavori eseguiti dal condominio a vantaggio della cosa comune e della collettività dei proprietari - ed era pertanto idonea ad introdurre nel giudizio di appello la relativa *quaestio iuris* ed a suscitare l'obbligo del giudice di pronunciare in ordine alla medesima, a prescindere dall'allegazione di singoli argomenti intesi a dimostrare l'erroneità della pronuncia di primo grado.

2. - Con il secondo mezzo (violazione e falsa applicazione degli artt. 42 Cost., 1173 e 844 cod. civ.; omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione sul punto della configurabilità nel caso di specie di specie di un'ipotesi di responsabilità per atto lecito) si lamenta che la Corte territoriale abbia valutato la sussistenza di una responsabilità fondata sul contemperamento di diverse esigenze. Infatti, l'atto lecito dannoso costituisce un'ipotesi eccezionale, limitata, in quanto tale, ai soli casi espressamente previsti dalla legge,



mentre il caso di specie non troverebbe alcuna regolamentazione e quindi non vi potrebbe essere responsabilità del Condominio. Inoltre la Corte d'appello non avrebbe individuato alcuna norma dalla quale far derivare - per analogia - una regolazione che consenta al singolo condomino di essere risarcito con un indennizzo. Tra l'altro - deduce il ricorrente - nella specie vi era un espresso vincolo giuridico che imponeva l'attività posta in essere: l'amministratore del Condominio è stato costretto ad attivarsi, giacché l'intervento di consolidamento statico all'interno del fondo di proprietà dell'appellante era stato ordinato all'amministratore stesso (in solido con i proprietari interessati, tra cui il [REDACTED] dal provvedimento del Sindaco di [REDACTED]. Non si sarebbe in presenza di un atto lecito che ha prodotto pregiudizio ad altri, ma di un atto dovuto, al quale il Condominio non poteva sottrarsi.

2.1. - Il motivo è infondato.

La Corte d'appello ha accertato che l'opera di consolidamento delle strutture portanti dell'edificio condominiale - eseguita dal condominio in ottemperanza ad un'ordinanza sindacale emanata per la tutela della pubblica incolumità a fronte del pericolo di crollo del fabbricato - ha determinato un pregiudizio della proprietà esclusiva del singolo condomino, sotto il profilo della riduzione della superficie e della cubatura fruibile del suo fondo a piano terra, adibito ad autorimes-

dy





sa. La Corte del merito ha quindi riconosciuto sussistente, a carico del condominio, un obbligo indennitario per il sacrificio imposto, nell'interesse della collettività condominiale, al diritto dominicale del comunista, in una fattispecie nella quale quest'ultimo non ha neppure prospettato la possibilità per il condominio di evitare il danno mediante una diversa esecuzione dell'opera.

Così decidendo, la Corte d'appello si è attenuta, correttamente, al principio di giustizia distributiva, in forza del quale l'onere necessario alla produzione di un'utilità collettiva nell'interesse di tutti i condomini deve essere proporzionalmente distribuito tra tutti i comunisti e non deve finire per gravare esclusivamente sul singolo condomino, la cui proprietà esclusiva sia risultata menomata a seguito e per effetto della realizzazione delle opere dirette a consolidare l'edificio condominiale pericolante.

Invero, in una situazione di coesistenza di due diritti - quello del condominio ad eseguire le opere, imposte dalla pubblica amministrazione, di consolidamento delle strutture portanti della proprietà comune, da una parte; e quello del singolo condomino a non vedersi menomato nel godimento del proprio diritto di proprietà esclusiva sulla unità immobiliare posta nello stesso edificio condominiale, dall'altra - l'obbligo di indennizzare il condomino danneggiato dall'esecuzione dell'opera costituisce la soluzione adottata



dall'ordinamento giuridico per contemperare e comporre i due interessi in contrasto, nessuno dei quali appare interamente sacrificabile all'altro.

Infatti, dalla coesistenza dei due diritti e dalla necessità di tutelarli entrambi deriva che, ogniqualvolta l'esercizio dell'uno provochi una menomazione dell'altro, al soggetto danneggiato nella sua proprietà esclusiva deve essere accordato un compenso equivalente al sacrificio sopportato, al fine di evitare che il peso del pregiudizio gravi interamente sulla sua sfera giuridica.

Si tratta di un principio che rinviene il proprio fondamento nella protezione della proprietà privata (art. 42 Cost. e art. 1 del Protocollo addizionale alla Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali, emendato dal Protocollo n. 11) e, inoltre, nel precetto di cui all'art. 2041 cod. civ., il quale, formulato nei termini di una clausola generale, si oppone agli spostamenti patrimoniali non giustificati, che si risolvono cioè in un ingiustificato arricchimento di un soggetto a danno di un altro.

Nell'ambito dei diritti reali, del resto, l'art. 843 cod. civ. (applicabile anche in materia di condominio: Cass., Sez. II, 30 dicembre 1967, n. 3032; Cass., Sez. II, 5 settembre 1969, n. 3059) - nel prevedere l'obbligo di corrispondere un'adeguata indennità se l'accesso al fondo, reso necessario al fine di costruire o riparare un muro o altra opera propria



del vicino oppure comune, ha cagionato danno - costituisce una fattispecie riconducibile al modello della responsabilità da atto lecito dannoso, basato sull'insorgenza di un obbligo indennitario in capo al proprietario autore di un pregiudizio non antiggiuridico alla sfera giuridica del proprietario confinante, e mira ad evitare, in una logica di conciliazione di opposti interessi, che l'attività connessa alla costruzione o alla riparazione dell'opera propria o comune si risolva in uno svantaggio per un altro proprietario, e ciò pur al di fuori di condotte *stricto sensu* illecite.

Una funzione di bilanciamento tra interessi collidenti si rinviene, in materia condominiale, nella disciplina dettata dall'art. 1127 cod. civ., il quale - dopo aver previsto che il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio ovvero il proprietario esclusivo del lastrico solare può, a determinate condizioni e salvo che risulti altrimenti dal titolo, elevare nuovi piani o nuove fabbriche - introduce una perequazione del vantaggio lecitamente conseguito a discapito degli altri condomini, prevedendo che in detta ipotesi debba essere corrisposta a questi ultimi un'indennità.

Deve pertanto escludersi che la Corte d'appello sia incorsa in un'arbitraria dilatazione delle ipotesi di obbligazioni derivanti dalla legge. L'espressione «ordinamento giuridico» che accompagna, nell'art. 1173 cod. civ., il riferimento alla terza specie di fonti delle obbligazioni, quelle che derivano



«da ogni altro atto o fatto idoneo a produrle in conformità dell'ordinamento giuridico», non si risolve - contrariamente a quanto mostra di ritenere il ricorrente - in una mera indicazione riassuntiva di un elenco chiuso costituito da tutte le altre fonti (diverse dal contratto o dal fatto illecito) nominate, ossia espressamente disciplinate dal legislatore, ma consente un'apertura all'analogia, e quindi alla possibilità che taluni accadimenti, ulteriori rispetto a quelli previsti nominativamente dalla legge, siano ritenuti idonei alla produzione di obbligazioni alla luce dei principi e dei criteri desumibili dall'ordinamento, considerato nella sua interezza e complessità e nella sua evoluzione.

3. - Il ricorso è rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

#### PER QUESTI MOTIVI

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al rimborso delle spese processuali sostenute dal controricorrente, che liquida in complessivi euro 1.200, di cui euro 1.000 per compensi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 24 no-