

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. NAPOLETANO Giandonato - Presidente

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Consigliere

Dott. SETTIMI Giovanni - Consigliere

Dott. MALPICA Emilio - rel. Consigliere

Dott. FIORE Francesco Paolo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

CONDOMINIO, in persona dell'Amm.re pro tempore
Q.A., elettivamente domiciliato in ROMA , presso lo studio dell'avvocato
L.F.L., che lo difende unitamente all'avvocato T.G., giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

A.G., elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato B.P.
che lo difende unitamente all'avvocato A.G., giusta delega in atti;

- controricorrente -

e contro

P.R.;

- intimata -

avverso la sentenza n. della Corte d'Appello di,
depositata il 28/03/01;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 28/09/04 dal
Consigliere Dott. Emilio MALPICA;

udito l'Avvocato L.L., difensore del ricorrente che ha chiesto l'accoglimento
del ricorso;

udito l'Avvocato P.B., difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del
ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARESTIA
Antonietta che ha concluso per l'accoglimento del ricorso limitatamente al
primo motivo, rigetto del secondo motivo, inammissibile il terzo.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione notificata in dataR.P. esponeva di essere
proprietaria di una unità immobiliare sita al quarto ed ultimo piano dello
stabile condominiale denominato, in,
appartamento al quale si accedeva esclusivamente per il tramite della scala
di servizio, mentre la scala padronale e l'ascensore esaurivano le rispettive
funzioni al terzo piano.

Riferiva, quindi, che avendo ella interesse ad accedere al suo immobile
tramite ascensore, aveva chiesto all'assemblea di poterne installare uno a
proprie spese entro il vano della scala di servizio, ovvero di poter eseguire,
sempre a proprie spese, modifiche al vano della scala padronale e
all'impianto esistente onde far prolungare la corsa dell'ascensore sino al
quarto piano; a dette richieste, accompagnate da adeguato progetto redatto
da un ingegnere, il condominio aveva risposto negativamente sia con
riferimento alla prima che alla seconda alternativa.

Ciò premesso la P. rivendicava il diritto di far uso della cosa comune nel senso precisato e chiedeva al tribunale di B., che - previa declaratoria di nullità della delibera dell'assemblea straordinaria del - fosse dichiarato il suo diritto a modificare l'impianto esistente o a installarne uno nuovo.

Il condominio si opponeva alla domanda assumendo che la modifica richiesta rientrava nel novero delle innovazioni non consentite, per le quali era necessaria l'unanimità dei consensi, e in via riconvenzionale, assumendo che la P. nella ristrutturazione del proprio appartamento aveva demolito la soletta del soffitto ed aveva incorporato la camera d'aria compresa tra la soletta stessa e il tetto, ne chiedeva la condanna al ripristino.

Nelle more del giudizio interveniva in causa, quale acquirente a titolo particolare dell'immobile, A.G., il quale, oltre a far proprie le domande dell'attrice, proponeva domanda risarcitoria adducendo di essere invalido civile al 60%, ed avanzava domanda ex art. 700 c.p.c. perchè fosse autorizzata l'installazione dell'ascensore in via d'urgenza.

Accolto il ricorso d'urgenza, l'A. procedeva alla installazione dell'ascensore nel vano della scala di servizio; quindi il tribunale, con sentenza 12.12.1998, revocava la delibera assembleare, autorizzava le modifiche richieste all'impianto esistente, autorizzando in alternativa l'installazione dell'ascensore nel vano della scala di servizio, e condannava il condominio alla rifusione delle spese sia in favore dell'attrice che dell'intervenuto.

Avverso la sentenza proponeva appello il condominio; si costituivano entrambi gli appellati deducendo l'infondatezza del gravame, e l'A. proponeva appello incidentale avverso il rigetto della domanda risarcitoria.

La corte d'appello di, con sentenza del, in parziale riforma della sentenza impugnata, respingeva la domanda diretta a consentire il prolungamento della corsa dell'ascensore esistente, respingeva

infine l'appello incidentale dell'A., confermava nel resto e compensava integralmente le spese.

Osservava il giudice d'appello - per quanto rileva in questa sede - che l'accoglimento della domanda intesa ad ottenere la modifica della scala padronale e dell'ascensore esistente trovava ostacolo nella previsione del secondo comma dell'art. 1120 c.c. in quanto le opere progettate avrebbero alterato il decoro architettonico dello stabile;

al contrario, doveva trovare accoglimento la domanda alternativa intesa ad ottenere l'autorizzazione alla installazione di un ascensore nel vano della scala di servizio (ascensore installato nelle more, in esecuzione del provvedimento d'urgenza) perchè nel caso doveva escludersi ogni lesione del decoro architettonico e risultava salvaguardato il diritto degli altri condomini al "pari uso" del bene comune. Escludeva il giudice d'appello che la esistenza di altro ascensore per i rimanenti condomini incidesse in senso negativo sull'interesse al "pari uso" del suddetto bene, osservando che la sussistenza dell'interesse all'uso della scala di servizio implicava di per sè anche l'interesse ad un eventuale uso dell'impianto di ascensore; la legittimità dell'opera era, poi, realizzata dalla ricorrenza del presupposto della fruibilità da parte degli altri condomini, previi gli opportuni adattamenti da realizzare a loro cura e spese.

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso il Condominio affidato a tre motivi, illustrati da memoria, cui resiste con controricorso A.G.; la P. non ha svolto difese in questa sede.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo il condominio ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione degli arti 91, 92, e 112 c.p.c..

Si duole il ricorrente che la corte d'appello, pur avendo parzialmente accolto il gravame rigettando una delle domande proposte dalla controparte, non abbia

provveduto ad una nuova regolazione delle spese del primo grado, incorrendo così in omessa pronuncia, cui il giudice d'appello era tenuto anche d'ufficio.

Il motivo non merita accoglimento, perchè dal contesto della decisione ben può affermarsi che la corte di merito abbia inteso implicitamente confermare la condanna alla rifusione delle spese disposta dal giudice di primo grado in ragione della soccombenza sostanzialmente immutata della parte appellante, valutata in relazione al concreto interesse delle parti dedotto in giudizio.

Infatti la installazione in corso di causa dell'ascensore nella scala di servizio rendeva priva di sostanziale interesse per l'attore la possibilità di modificare l'ascensore della scala padronale, concessa dal primo giudice nonostante il carattere alternativo della richiesta, ed esclusa dalla corte d'appello.

Con il secondo motivo il condominio denuncia violazione dell'art. 1120 c.c. e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c..

Assume il ricorrente che il giudice d'appello ha erroneamente ricondotto la fattispecie in esame nel novero delle modifiche alla cosa comune ex art. 1102 c.c., che, a differenza delle innovazioni ex art. 1120 c.c., non necessitano di preventiva approvazione dell'organo assembleare con le maggioranze di cui al quinto comma dell'art. 1136 c.c., sulla base dell'argomentazione - non detraibile dalla normativa indicata - secondo cui il discrimine tra l'applicabilità della prima o della seconda disposizione risiederebbe solo nell'assunzione della relativa spesa da parte di un solo condomino nel primo caso, e da parte della collettività nel secondo.

Sottolinea il condominio che in entrambi i gradi di giudizio aveva invocato l'applicazione dell'art. 1120 c.c. perchè nella specie si versava in ipotesi di innovazione, non fosse altro che per l'evidente modificazione di alcune parti della cosa comune apportata dal nuovo manufatto. A conforto il ricorrente cita giurisprudenza di legittimità (n. 2355/77 e 1614/1975) secondo cui l'installazione dell'ascensore, pur se non recante pregiudizio alla sicurezza,

alla stabilità e al decoro dell'edificio e pur se diretta a rendere più comodo l'uso delle cose comuni, costituisce comunque un'innovazione, in quanto importa una modificazione della tromba delle scale, dell'androne e delle altre parti comuni.

Il motivo è infondato.

La corte di merito ha fatto corretta applicazione delle disposizioni contenute negli artt. 1102 e 1120 c.c..

La norma dell'art. 1120, primo comma, c.c. - che richiede determinate maggioranze per l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini - non può trovare applicazione nella ipotesi in cui l'onere della innovazione sia stato assunto da un solo condomino, o solo da alcuni, per lo specifico ed esclusivo loro interesse alla realizzazione dell'opera.

Invero la ratio della disposizione in esame è quella di assicurare una qualificata maggioranza per l'approvazione di quelle innovazioni che necessariamente - per la impossibilità di utilizzazione separata, come previsto dall'art. 1121 c.c. - devono gravare sulla totalità dei condomini, anche se dissenzienti. Nella diversa ipotesi in cui sia un singolo condomino a voler realizzare l'innovazione, non può che trovare applicazione l'art. 1102 c.c., in forza del quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, e a tal fine - purchè non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto - può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa stessa.

E' di tutta evidenza che le modificazioni apportabili alla cosa comune in forza dell'art. 1102 c.c. possono costituire anche una innovazione - nell'accezione tecnico-giuridica usata nella richiamata norma dell'art. 1120 c.c. - ed in tal caso sono consentite anche al singolo condomino, che se ne assuma l'onere, se non alterano la destinazione e non impediscono il pari uso della cosa comune agli altri partecipanti al condominio. Non risulta perciò in

contraddizione con la ritenuta applicabilità dell'art. 1102 c.c. la verifica, compiuta dalla corte di merito, circa la rispondenza dell'opera progettata al disposto dell'art. 1120, secondo comma, c.c., perchè detta disposizione - che vieta le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, ovvero ne alterino il decoro architettonico, o rendano talune parti dell'edificio all'uso o al godimento anche di un solo condomino - ha portata generale ed è collocata nell'articolo in esame al fine di rendere evidente che essa costituisce un limite invalicabile anche per la maggioranza dei condomini.

La applicabilità alla fattispecie concreta della disposizione dell'art. 1102 c.c. consente di escludere - contrariamente a quanto afferma il ricorrente nelle note illustrative - la necessità di una delibera assembleare di autorizzazione, giacchè la realizzazione della innovazione costituisce esplicitazione di un diritto del singolo condomino, il quale ben può essere richiedere direttamente al giudice di accertare che l'opera non travalichi i limiti normativi predetti.

Con il terzo motivo il ricorrente denuncia omessa o insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, perchè la corte di merito, sollecitata ad esaminare se l'installazione dell'ascensore nella tromba della scala di servizio fosse in linea con i requisiti richiesti dagli artt. 1102 e 1120, secondo comma, c.c., e cioè se non determinasse una alterazione della destinazione delle cose comuni e la loro utilizzabilità all'uso degli altri condomini, si sarebbe limitata a dare risposta esauriente solo in relazione alla fruibilità del corrimano posto a contatto con la gabbia dell'ascensore, e dei pianerottoli, in relazione alla diminuzione dello spazio disponibile, tacendo del tutto in merito alla ulteriore deduzione della eccessiva riduzione del vano di accesso al locale cantine posto nel seminterrato dell'edificio. In sede di appello esso ricorrente aveva documentato con produzioni fotografiche che la gabbia metallica dell'ascensore aveva incorporato parte de vano di accesso alle cantine, rendendo di fatto disagiata il passaggio di generi di un certo

ingombro che solitamente vengono riposti nelle cantine stesse. Afferma il ricorrente che se il giudice d'appello avesse preso in considerazione la circostanza in discorso, avrebbe verosimilmente concluso in senso difforme alla statuizione adottata.

Anche l'ultimo motivo di ricorso deve essere disatteso.

La corte di merito, nell'escludere che l'opera realizzata pregiudicasse in qualche modo la fruibilità dei beni comuni, ha affermato che i corridoi che circoscrivono la tromba delle scale, entro la quale l'ascensore è stato collocato, non potevano ricevere alcun nocumento se non ottico.

L'argomentazione usata, con riferimento a tutta la colonna di ingombro dell'ascensore, dimostra come la corte di merito abbia, ai fini della decisione, consultato la documentazione in atti, ed in particolare quella fotografica, che la stessa parte ricorrente afferma di aver prodotto anche con riferimento al vano interrato (pag. 18 del ricorso); ne consegue che la censura mossa non concerne una omissione di pronuncia del giudice d'appello o un difetto di motivazione, ma è indirizzata essenzialmente a sollecitare una nuova e diversa valutazione dell'apprezzamento di merito effettuato dal giudice di secondo grado e del quale lo stesso ha dato conto in maniera comunque adeguata, pur se sintetica. Dette censura non può, quindi, trovare ingresso in sede di legittimità.

Deve pertanto concludersi per il rigetto del ricorso.

Si ravvisano giusti motivi per la compensazione delle spese nei confronti della parte costituita.

P.Q.M.

La corte rigetta il ricorso e compensa le spese tra le parti costituite.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 28 settembre 2004.

Depositato in Cancelleria il 27 dicembre 2004