

Corte di Cassazione civ Sezione 2 Civile Sentenza del 16 gennaio 2007, n. 851

Con atto di citazione del 25/1/1991 G.F., proprietaria dell'appartamento interno (OMISSIS), conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Roma la S.p.a. RAL Leasing chiedendone la condanna alla rimessione in pristino dell'appartamento interno (OMISSIS) del suddetto stabile, al tempo di proprietà della convenuta, in quanto oggetto di illegittime trasformazioni che avevano comportato tra l'altro l'indebita manomissione di significative porzioni condominiali e la destinazione dei locali ad attività vietate dal regolamento di condominio.

Costituendosi in giudizio la convenuta contestava la domanda attrice e chiedeva di essere autorizzata alla chiamata in causa di C. N., proprio dante causa, e della S.r.l. SE.RO.CE cui l'interno (OMISSIS) era stato concesso in locazione finanziaria. Autorizzata nei confronti di entrambe le suddette parti, la chiamata veniva effettuata soltanto nei confronti della società SE.RO.CE che, costituitasi in giudizio, chiedeva il rigetto della domanda di manleva proprietà dalla RAL Leasing. Interveniva poi volontariamente in giudizio V.G. che aderiva alle ragioni della RAL Leasing sostenendo di aver eseguito in qualità di procuratore speciale del precedente proprietario dell'interno (OMISSIS) C. in un'epoca antecedente alla vendita dell'appartamento alla RAL Leasing le opere di cui l'attrice aveva chiesto la demolizione; chiedeva quindi il rigetto della domanda attrice.

Con sentenza del 24/9/1998 l'adito Tribunale ordinava alla RAL Leasing l'integrale ripristino dello stato dei luoghi per quanto atteneva all'interno (OMISSIS) e relative pertinenze ed alle parti comuni manomesse dello stabile di Via (OMISSIS) secondo le indicazioni delle espletate consulenze tecniche d'ufficio.

Avverso tale sentenza proponeva impugnazione presso la Corte di Appello di Roma la società SE.RO.CE ed il V. cui resisteva la G.; si costituiva in giudizio anche la società RAL Leasing aderendo ai motivi proposti dalla SE.RO.CE. e proponeva altresì appello incidentale.

Con sentenza del 3/5/2002 la Corte di Appello di Roma ha rigettato entrambi gli appelli.

Il giudice di appello, ritenuta la legittimazione attiva della G. che aveva esercitato il proprio diritto di condomina a tutela delle parti comuni dell'edificio condominiale, considerata anche l'inerzia del condominio, ha rilevato che i lavori che avevano dato luogo alla controversia erano consistiti nella illegittima demolizione e sostituzione dei muri perimetrali di riempimento (costituenti parti comuni dell'edificio) con altri elementi al fine di conseguire un aumento della superficie utile dell'interno (OMISSIS), ed ha evidenziato che il comportamento omissivo del condominio non poteva essere assimilato ad una non provata e comunque inammissibile approvazione tacita, trattandosi di lavori vietati perchè non previamente consentiti dall'assemblea e sanzionati con la riduzione in pristino dall'art. 2 del regolamento condominiale.

La Corte territoriale inoltre ha ritenuto che le opere eseguite avevano determinato un pregiudizio alla stabilità dell'edificio, posto che i muri perimetrali, quantunque di solo riempimento, contribuivano al sostegno ed alla sicurezza del fabbricato, ancorchè non fossero stati eseguiti nella fattispecie interventi su strutture portanti; ha poi aggiunto che tutte le innovazioni erano da ritenere vietate secondo il regolamento in quanto pregiudizievoli per la sagoma originaria e le linee architettoniche del fabbricato, sito nel quartiere (OMISSIS) in una zona di elevata qualità architettonica e costruttiva, e che in proposito erano irrilevanti sia progressi

interventi edilizi ugualmente incidenti sul decoro architettonico dello stabile sia lo stato attuale dell'edificio, posto che, diversamente opinando, si sarebbe giustificata qualsiasi indiscriminata modifica di quest'ultimo, pur nel dissenso di quei condomini interessati alla sua tutela.

Per la cassazione di tale sentenza il V. e la società SE.RO.CE. hanno proposto un ricorso affidato a quattro motivi cui la G. ha resistito con controricorso proponendo altresì ricorso incidentale condizionato cui i ricorrenti principali hanno resistito con controricorso; la società RAL Leasing non ha svolto attività difensiva in questa sede.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preso atto della avvenuta riunione dei ricorsi all'udienza di discussione in quanto proposti contro la medesima sentenza, occorre anzitutto esaminare il ricorso incidentale, pur avendolo la G. proposto come condizionato all'accoglimento del ricorso principale:

invero qualora la parte interamente vittoriosa nel merito abbia proposto un ricorso incidentale avverso una statuizione a lei sfavorevole relativa ad una questione pregiudiziale di rito o preliminare di merito, questa Corte deve esaminare e decidere con priorità tale ricorso senza tenere conto della sua subordinazione all'accoglimento del ricorso principale, considerato che l'interesse al ricorso sorge per il fatto stesso che la vittoria conseguita nel merito è resa incerta dalla proposizione del ricorso principale e non dalla sua eventuale fondatezza, e che le regole processuali sull'ordine logico delle questioni da definire non subiscono deroghe su sollecitazione delle parti (Cass. S.U. 23/5/2001 n. 212).

Ciò premesso, si rileva che con l'unico motivo proposto la G., denunciando violazione e falsa applicazione degli articoli 100, 111 c.p.c., e art. 334 c.p.c., comma 2, censura la sentenza impugnata perchè, con riferimento all'eccezione sollevata in grado di appello dall'esponente di inammissibilità dell'impugnazione della SE.RO.CE per difetto di legittimazione attiva (e conseguentemente di inammissibilità dell'appello del V. quale mero interventore adesivo dipendente e della impugnazione incidentale della RAL Leasing in quanto tardiva), si è limitata ad osservare che sulla base della documentazione in atti era stato provato l'intervenuto trasferimento della proprietà dell'appartamento interno (OMISSIS) e che ai sensi dell'art. 111 c.p.c. la sentenza pronunciata contro la RAL Leasing spiegava i suoi effetti anche nei confronti del successore a titolo particolare, che era quindi legittimato a proporre impugnazione; la ricorrente incidentale assume che il giudice di appello non ha colto il senso della eccezione formulata dalla esponente, attinente al rilievo che la SE.RO.CE. nel suo atto di appello non aveva fatto alcun riferimento al mutamento verificatosi nella sua posizione sostanziale a seguito dell'avvenuto acquisto con l'atto a rogito Giuliani del 29/4/1997 dell'unità immobiliare in questione e che quindi non aveva inteso avvalersi delle facoltà attribuitele dall'art. 111 c.p.c..

La censura è infondata.

La sentenza impugnata ha ritenuto l'ammissibilità della impugnazione proposta dalla SE.RO.CE. avendo accertato sulla base della documentazione in atti che quest'ultima società, che già utilizzava l'appartamento di cui all'interno (OMISSIS) del condominio di Via (OMISSIS) per effetto di contratto di locazione finanziario stipulato con la RAL Leasing, lo aveva poi acquistato per atto notaio Giuliani del 29/4/1997; conseguentemente ha ritenuto che tale circostanza aveva determinato i suoi effetti anche sul piano processuale in quanto, a seguito del trasferimento per atti tra vivi nel diritto controverso, la sentenza di primo grado aveva dispiegato i

suoi effetti nei confronti della SE.RO.CE. quale successore a titolo particolare con conseguente legittimazione di quest'ultima a proporre impugnazione; tale corretta conclusione non può essere inficiata dal rilievo della mancata allegazione da parte della SE.RO.CE. della sua qualità di successore a titolo particolare nel diritto controverso, posto che la "legitimatio ad causam" attiva e passiva (che si ricollega al principio dell'art. 81 c.p.c. inteso a prevenire una sentenza "inutiliter data"), è istituto processuale riferibile al soggetto che ha il potere di esercitare l'azione in giudizio ed a quello nei cui confronti tale azione può essere esercitata, con conseguente facoltà per il giudice di verificarne l'esistenza anche d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio, e quindi anche prescindendo dalla attività di allegazione e di deduzione delle parti.

Venendo ora all'esame del ricorso principale, si osserva che con il primo motivo il V. e la SE.RO.CE., deducono violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c. e vizio di motivazione, censurano la sentenza impugnata per aver affermato che i muri perimetrali di riempimento oggetto delle modifiche poste in essere dalla RAL Leasing costituivano parti comuni dell'edificio, non avendo così considerato che la consulenza tecnica d'ufficio aveva escluso che i lavori per cui è causa avessero interessato le strutture portanti dell'edificio e che inoltre la funzione dei muri perimetrali non riguarda la stabilità dell'edificio ma solo la sua delimitazione esterna.

I ricorrenti principali inoltre assumono che erroneamente il giudice di appello ha riscontrato una violazione dell'art. 14 del regolamento di condominio, che vieta "di destinare gli alloggi e i locali ad uso di ufficio pubblico, di attività che comportino afflusso eccessivo di estranei", posto che, contrariamente al convincimento ivi espresso, la RAL Leasing non aveva mai occupato l'appartamento in questione, che quindi era sempre rimasto vuoto.

La censura è infondata.

La sentenza impugnata ha evidenziato l'illegittimità dei lavori eseguiti dalla RAL Leasing, consistiti nella demolizione e sostituzione dei muri perimetrali di riempimento con altri elementi al fine di conseguire un ampliamento della superficie utile dell'interno (OMISSIS), sulla base dell'essenziale e decisivo rilievo che tali muri costituivano parti comuni dell'edificio, cosicché era stata realizzata una illegittima innovazione della cosa comune, oltretutto espressamente vietata dall'art. 2 del regolamento condominiale, che stabiliva in proposito per la legittimità dei lavori innovativi una previa autorizzazione dell'assemblea condominiale, in assenza della quale era prevista la sanzione della riduzione in pristino.

Con riferimento poi al fatto che l'appartamento in questione non sarebbe stato mai occupato dalla RAL Leasing, è appena il caso di osservare che il giudice di appello con un accertamento di fatto sorretto da congrua e logica motivazione ha rilevato che tale immobile era stato adibito ad attività comportante afflusso eccessivo di estranei, quale è quella tipica di un ufficio, sia pure privato, sede di una società finanziaria in un primo tempo ed edilizia successivamente.

Con il secondo motivo i ricorrenti principali, denunciando omessa ed insufficiente motivazione, assumono che il giudice di appello, nel menzionare l'obbligo della riduzione in pristino delle innovazioni non preventivamente autorizzate dall'assemblea condominiale, ha messo in evidenza che il V. nell'interesse del condomino C. all'assemblea del 20/12/1985 aveva manifestato il desiderio di quest'ultimo di apporre una vetrata sul muretto vicino al suo appartamento senza che il condominio avesse espresso alcun dissenso in proposito; inoltre dalla lettera del 21/10/1989 inviata dall'amministratore del condominio dell'epoca al V. era emerso che quest'ultimo aveva presentato in assemblea un progetto di lavori da

eseguire nel suo appartamento sul quale non era stata sollevata obiezione da parte dei condomini.

I ricorrenti principali rilevano che da tali documenti, del tutto ignorati dalla sentenza impugnata, emergeva una approvazione tacita delle opere eseguite, posto che in caso contrario il condominio non avrebbe potuto fare a meno di chiedere la riduzione in pristino dello stato dei luoghi.

La censura è infondata.

Il giudice di appello ha evidenziato, come già sopra esposto, che eventuali lavori innovativi avrebbero dovuto essere previamente autorizzati dall'assemblea, pena la riduzione in pristino ai sensi dell'art. 2 del regolamento condominiale; e del resto poiché i lavori per cui è causa erano consistiti nella demolizione dei muri comuni e nella loro sostituzione con altri elementi, non vi è dubbio che si è in presenza di una modifica strutturale di una parte comune dell'edificio che avrebbe comunque dovuto essere oggetto di una delibera assembleare ai sensi dell'art. 1120 c.c., comma 1, cosicché non è possibile supplire alla mancanza di tali requisiti ricorrendo alla configurazione di una approvazione tacita della esecuzione di tali interventi edilizi. Inoltre è decisivo osservare che ogni questione in proposito è superata dal rilievo che la presente controversia è stata introdotta dalla condomina G. deducendo la illegittimità dei lavori suddetti anche sotto il profilo del pregiudizio alla stabilità ed al decoro architettonico dell'edificio condominiale; invero in ogni caso, e dunque pure nella ipotesi di un comportamento inerte al riguardo da parte del condominio, resta impregiudicato il diritto del singolo condomino di ottenere la rimozione delle innovazioni vietate ai sensi dell'art. 1120 c.c., comma 2.

Con il terzo motivo i ricorrenti principali, deducendo violazione e falsa applicazione degli articoli 1102, 1120 e 1122 c.c. nonché contraddittoria motivazione, rilevano che, contrariamente all'assunto del giudice di appello, la modesta entità dei lavori eseguiti escludeva qualsiasi pregiudizio alla stabilità dell'edificio condominiale; i ricorrenti principali inoltre censurano la sentenza impugnata anche sotto il profilo della ritenuta sussistenza del pregiudizio che i suddetti lavori avrebbero comportato per il decoro architettonico dello stabile condominiale, osservando in senso contrario che il condominio non aveva preso alcuna iniziativa tendente alla rimozione delle innovazioni eseguite, che del resto queste ultime non erano sostanzialmente visibili da qualsiasi balcone del fabbricato, e che infine la valutazione del decoro architettonico doveva tener conto di pregresse diverse modifiche delle caratteristiche estetiche dell'edificio poste in essere da altri condomini che ne avevano alterato l'originaria fisionomia.

La censura è infondata.

Anzitutto si rileva che la sentenza impugnata con un accertamento di fatto sorretto da congrua e logica motivazione, come tale incensurabile in questa sede, ha ritenuto che il muro perimetrale dell'edificio (oggetto di demolizione e sostituzione con altri elementi da parte della RAL Leasing), quantunque di solo riempimento, contribuiva al sostegno ed alla sicurezza del fabbricato ed alla funzione termoregolatrice assicurata dalla doppia tamponatura che giovava all'intero stabile evitando fenomeni di condensa e di risalita, per capillarità, dell'umidità e tutelando anche i cosiddetti gradienti termici. Quanto poi al decoro architettonico originario del fabbricato in questione, sito nel quartiere (OMISSIS) in una zona di elevata qualità costruttiva ed architettonica e caratterizzato da una facciata di pregevole e non recente fattura, il giudice di appello ne ha riscontrato l'evidente lesione nonché la modifica della sagoma dello stabile per effetto della sostituzione dei muri perimetrali con una base in muratura per circa un metro dal suolo e con un telaio in metallo anodizzato per la

parte risalente fino al soffitto.

Considerato che anche al riguardo si è in presenza di un apprezzamento di merito congruamente motivato che sfugge al sindacato di legittimità, occorre aggiungere che correttamente la sentenza impugnata ha escluso ogni incidenza in senso contrario alle sopra richiamate valutazioni per effetto della non visibilità delle opere innovative nonchè dello stato presente dell'edificio condominiale già caratterizzato da precedenti modifiche da parte di altri condomini.

Sotto un primo profilo si rileva che per decoro architettonico del fabbricato condominiale, ai fini della tutela prevista dall'art. 1120 c.c., deve intendersi l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture che connotano lo stabile stesso e gli imprimono una determinata, armonica fisionomia, e che quindi contribuiscono a conferirgli una specifica identità; pertanto è evidente che, una volta accertata la lesione di tale decoro architettonico a seguito di opere innovative, nessuna influenza in proposito può essere riconosciuta alla maggiore o minore visibilità di esse o alla loro non visibilità in relazione ai diversi possibili punti di osservazione rispetto all'edificio condominiale, trattandosi di una tutela accordata in sè e per sè a prescindere da situazioni contingenti in quanto correlata soltanto alla esigenza di salvaguardare determinate caratteristiche architettoniche unitariamente considerate dello stabile condominiale.

Riguardo poi alla pretesa dei ricorrenti principali di intendere la tutela del decoro architettonico con riferimento allo stato attuale dell'edificio, tenendo quindi conto delle modifiche pregresse ad essi apportate da altri condomini, il giudice di appello ha osservato che l'adesione a tale opinione porterebbe a legittimare qualsiasi progressiva modifica delle caratteristiche architettoniche originarie dello stabile condominiale pur nel dissenso di quei condomini interessati invece a conservarle. Il rilievo è pienamente condivisibile, posto che il divieto apprestato dall'art. 1120 c.c., comma 2, in ordine alle innovazioni che alterino il decoro architettonico del fabbricato è incondizionato in quanto prescinde sia dalla formazione di eventuali maggioranze assembleari in senso contrario sia a maggior ragione da modifiche di fatto apportate da alcuni condomini alla fisionomia iniziale dello stabile, consentendo quindi anche ad un solo condomino di esprimere in proposito il proprio dissenso e di agire per il ripristino delle caratteristiche originarie del fabbricato.

Con il quarto motivo i ricorrenti principali deducono che legittimamente il giudice di appello ha disatteso l'istanza di rinnovo della consulenza tecnica d'ufficio, proposta anche al fine di verificare l'attuale aspetto dell'edificio condominiale a seguito di opere eseguite da altri condomini.

La censura è infondata.

Premesso che la sentenza impugnata ha considerato esauriente, logica e non contraddittoria la consulenza tecnica d'ufficio espletata, avuto riguardo ai supplementi ed ai chiarimenti successivamente resi dall'ausiliario, è sufficiente osservare che rientra nel potere discrezionale del giudice di merito accogliere o rigettare l'istanza di rinnovo della consulenza tecnica d'ufficio, senza che l'eventuale provvedimento negativo possa essere censurato in sede di legittimità, quando risulti che gli elementi di convincimento per disattendere la richiesta delle parti siano stati tratti dalle risultanze probatorie già acquisite e ritenute esaurienti dal giudice con motivazione immune da vizi logici e giuridici, come nella fattispecie.

Inoltre si è già evidenziata in sede di esame del motivo precedente l'irrelevanza di eventuali pregresse modifiche dello stato architettonico originario dell'edificio condominiale da parte di altri condomini.

Anche il ricorso principale deve quindi essere rigettato.

edilizia.com
il primo portale italiano dell'edilizia

Ricorrono giusti motivi, avuto riguardo all'esito del giudizio, per compensare interamente tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.