

Corte di Cassazione Sez. Seconda Civ. - Sent. del 21.09.2011, n. 19205

Svolgimento del processo

Con sentenza del 24.1.2005, resa all'esito di una complessa controversia tra proprietari di appartamenti facenti parte di uno stabile condominiale posto in fraz. (...), la Corte d'appello di Ancona - per quanto ancora rileva in questa sede - in parziale riforma della sentenza di primo grado, provvedendo su domanda di G.C. e L., condannava B.D. e F.F. e I. a demolire le pareti murarie che delimitavano un ripostiglio realizzato nel vano scala, ma rigettava, fra l'altro, la domanda diretta alla rimozione della caldaia appoggiata al muro del vano scale e delle relative tubazioni, compensando le spese del doppio grado di merito per un terzo e condannando i predetti attori al pagamento della restante frazione.

Riteneva la Corte territoriale che l'allocazione della caldaia costituiva un uso, sia pure più intenso, della cosa comune, come tale consentito dall'art. 1102 c.c., dato che per un verso non era stata nemmeno dedotta l'esistenza di una norma regolamentare condominiale contraria, e che, per altro verso, le modeste dimensioni del manufatto installato non escludevano che gli altri condomini potessero utilizzare anch'essi il vano scale per le loro esigenze. In punto di spese, rilevava che, accolta una sola delle domande proposte, erano state rigettate tutte le altre, e che gli stessi attori avevano consentito in passato l'esecuzione di quei medesimi lavori contro cui, poi, a distanza di anni, erano insorti.

Per la cassazione di tale sentenza ricorrono G.L. e C., con due motivi di annullamento, illustrati da memoria.

Resistono con controricorso D.B. e F.F. e I.

Il ricorso è stato notificato anche a B.G. e C.M.G., parti, in quanto condomini, del giudizio di merito, che non hanno svolto attività difensiva.

Motivi della decisione

1. - Preliminarmente va respinta l'eccezione, sollevata dalla parte controricorrente, d'inammissibilità del ricorso per difetto di autosufficienza, in quanto erroneamente riferita al requisito dell'art.366, primo comma, n.3 c.p.c. La sommaria esposizione dei fatti di causa, proprio perché di necessità concisa e compendiosa, non impone affatto la trascrizione degli atti e documenti richiamati. L'autosufficienza, per contro, è un requisito da apprezzare in rapporto ad ogni singolo motivo di cassazione, a misura della sua idoneità ad essere valutato sulla base del solo contenuto del ricorso.

2. - Il primo motivo deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in ordine ad un punto decisivo della controversia. Secondo parte ricorrente la motivazione della sentenza impugnata - che ha ritenuto che l'apposizione della caldaia nel vano scale costituirebbe un legittimo, sia pure più intenso, uso della cosa comune, data l'assenza di norme regolamentari condominiali di segno contrario e le modeste dimensioni del manufatto - denota un'errata applicazione dell'art. 1102 c.c., atteso che la realizzazione di una caldaia all'interno di un vano scale non è compatibile con il contemporaneo e pari godimento del bene comune da parte degli altri condomini. Inoltre, prosegue parte ricorrente, la condanna, non impugnata, alla demolizione del ripostiglio importa la necessaria demolizione di quanto di proprietà esclusiva ivi collocato. A rendere ancor più errato il riferimento all'art. 1102 c.c. va aggiunta l'ulteriore considerazione che l'installazione su parte comune di una caldaia di uso esclusivo costituisce innovazione, ai sensi dell'art. 1120 c.c., contraria alla stabilità, alla sicurezza e al decoro architettonico dell'edificio.

3. - Con il secondo motivo parte ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. nonché l'omessa insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, lamentando che, tenuto conto delle conclusioni che gli appellati avevano svolto in via

subordinata, per il caso di accoglimento dell'appello, le domande di questi ultimi che infine risultano essere state rigettate sono tre delle cinque proposte, e dunque gli appellati risultano soccombenti in misura ben maggiore rispetto alla parte appellante.

4. - È fondata la prima delle varie censure contenute nel primo motivo.

4.1. - La giurisprudenza di questa Corte ha più volte affermato che al singolo condomino è consentito servirsi in modo esclusivo di parti comuni dell'edificio soltanto alla duplice condizione che il bene, nelle parti residue, sia sufficiente a soddisfare anche le potenziali, analoghe esigenze dei rimanenti partecipanti alla comunione e che lo stesso, ove tutte le predette esigenze risultino soddisfatte, non perda la sua normale ed originaria destinazione, per il cui mutamento è necessaria l'unanimità dei consensi (Cass. nn. 1062/11, 13752/06, 972/06 e 1737/05).

4.1.1. - Nello specifico, la sentenza impugnata ha valutato, per di più in maniera affatto generica quanto alla "parità" dell'uso, unicamente la prima delle due condizioni anzi dette, ossia la potenziale fruizione del vano scala da parte degli altri partecipanti al condominio "per le loro esigenze", date "le modeste dimensioni del manufatto installato", senza accertare se l'allocazione (non di una sola, ma) di tante caldaie quanti i condomini sia non solo e non tanto materialmente possibile, ma anche compatibile con l'originaria destinazione del vano scala comune, che nasce per la diversa finalità di dare accesso alle proprietà individuali.

5. - L'accoglimento di tale censura assorbe l'esame sia delle altre doglianze contenute nel primo motivo, sia del secondo mezzo d'impugnazione.

6. - Conseguentemente, accolto il primo motivo nei termini anzi detti e assorbito il secondo, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Ancona, che deciderà la controversia attenendosi al principio di diritto innanzi detto e provvederà, altresì, a regolare le spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Ancona, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio di cassazione.

Depositata in Cancelleria il 21.09.2011