

Corte di Cassazione, sez. VI Civile, ordinanza 31 maggio – 28 giugno 2017, n. 16260

Presidente D'Ascola – Relatore Scarpa

Fatti di causa e ragioni della decisione

So. Ga. y Mo. ha proposto ricorso per cassazione articolato in due motivi (violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c. e motivazione insufficiente o contraddittoria in merito ai presupposti di applicabilità dell'art. 1102 c.c.) avverso la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 645/2016 del 1. febbraio 2016.

Resiste con controricorso il Condominio di via (omissis...).

La decisione impugnata ha rigettato l'appello di So. Ga. y Mo. avverso la sentenza n. 6204/2009 del Tribunale di Roma, che aveva dichiarato estinta, per mancata integrazione del contraddittorio, la domanda riconvenzionale di usucapione avanzata dalla medesima attuale ricorrente, ed aveva invece accolto la domanda formulata dal Condominio di via (omissis...), diretta a condannare So. Ga. y Mo. a rimuovere le ringhiere, le fioriere e le altre mobili poste dalla convenuta sul lastrico solare di proprietà condominiale, costituente copertura degli edifici C e D del complesso di via (omissis...).

La Corte d'Appello di Roma ha osservato che la trasformazione di una finestra in porta finestra, esistente nell'appartamento di proprietà esclusiva della condomina So. Ga. y Mo., in maniera da poter accedere al lastrico solare percorrendo tre scalini, l'installazione sul lastrico di una ringhiera ed il posizionamento di attrezzatura da giardino, abbiano trasformato la destinazione del bene condominiale, rendendolo di uso esclusivo dell'appellante, con conseguente privazione dell'utilizzo da parte degli altri condomini e correlata violazione dell'art. 1102 c.c..

I due motivi di ricorso denunciano la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c. ed il vizio di motivazione, adducendo che il lastrico solare è di proprietà condominiale, funge da copertura agli edifici C e D, è esteso mq. 43,35 e non è accessibile in alcun modo se non dall'appartamento della condomina So. Ga. y Mo., la quale, del resto, ne utilizza, grazie ai contestati manufatti, solo una parte, senza arrecare pregiudizio agli altri partecipanti né alterarne la destinazione di copertura.

Ritenuto che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c, in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c, su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c. Questa Corte ha più volte affermato come l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è sottoposto, secondo il disposto dell'art. 1102 c.c., a due fondamentali limitazioni, consistenti nel divieto di alterare la destinazione della cosa comune e nell'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri condomini. Simmetricamente, la norma in parola, intesa, altresì, ad assicurare al singolo

partecipante, quanto all'esercizio concreto del suo diritto, le maggiori possibilità di godimento della cosa, legittima quest'ultimo, entro i limiti ora ricordati, a servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, non potendosi intendere la nozione di "uso paritetico" in termini di assoluta identità di utilizzazione della "res", poiché una lettura in tal senso della norma "de qua", in una dimensione spaziale o temporale, comporterebbe il sostanziale divieto, per ciascun condomino, di fare, della cosa comune, qualsiasi uso particolare a proprio vantaggio. I rapporti condominiali, invero, sono informati al principio di solidarietà, il quale richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i partecipanti alla comunione. Ne consegue che qualora sia prevedibile che gli altri partecipanti alla comunione non possano fare un pari uso della cosa comune, la modifica apportata alla stessa dal condomino deve ritenersi legittima, dal momento che, in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso, il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali, pertanto, costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto (Cass. Sez. 2, 14/04/2015, n. 7466; Cass. Sez. 2, 30/05/2003, n. 8808; Cass. Sez. 2, 12/02/1998, n. 1499; Cass. Sez. 2, 05/12/1997, n. 12344; Cass. Sez. 2, 23/03/1995, n. 3368). La Corte d'Appello di Roma ha affermato che il sol fatto che la condomina, attuale ricorrente, avesse sostituito una finestra con una porta finestra, in maniera da poter accedere direttamente dall'appartamento di sua proprietà esclusiva al lastrico solare condominiale, ed avesse poi realizzato sul lastrico una ringhiera ed ivi riposto attrezzatura da giardino, valesse a mutare la destinazione del bene comune ed ad escluderne il pari uso da parte degli altri condomini.

Con ciò, i giudici del merito non hanno considerato che il più ampio uso del bene comune, da parte del singolo condomino, non configura ex se una lesione o menomazione dei diritti degli altri partecipanti, ove, ad esempio, esso trovi giustificazione nella conformazione strutturale del fabbricato (giacché, come sosteneva la stessa appellante, trattasi di lastrico solare al quale sia possibile accedere da uno solo degli appartamenti di proprietà esclusiva: cfr. Cass. Sez. 2, 09/06/1986, n. 3822). Perché poi le opere realizzate dalla condomina So. Ga. y Mo. sul lastrico solare comune, al servizio esclusivo del proprio appartamento, concretino un atto di utilizzazione della cosa comune non consentita dall'art. 1102 c.c., occorre accertare se la collocazione dei denunciati manufatti abbia comportato una definitiva sottrazione della relativa porzione di bene comune ad ogni possibilità di futura utilizzazione degli altri condomini con limitazione del piano di calpestio e compromissione della sua funzione di copertura e protezione delle sottostanti unità immobiliari; ovvero se, al contrario, la non significativa portata delle modifiche realizzate e l'adeguatezza dell'intervento abbiano lasciato intatta la destinazione principale del bene (arg. anche da Cass. Sez. 2, 03/08/2012, n. 14107; Cass. Sez. 6 - 2, 04/02/2013, n. 2500).

Il ricorso va pertanto accolto e va cassata la sentenza impugnata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'appello di Roma, che deciderà tenendo conto dei richiamati principi e dei rilievi svolti.

Il giudice del rinvio provvedere anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Roma anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.