



**COSE E SERVIZI COMUNI DI EDIFICI - INNOVAZIONI E OPERE IN GENERE  
SULLE PARTI COMUNI.**

**CASS. CIV., SEZ. II, 12 LUGLIO 2011, N. 15308.**

Nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, comma 2, c.c. il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "res communis" secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino - solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Presidente -  
Dott. GOLDONI Umberto - Consigliere -  
Dott. BURSESE Gaetano Antonio - Consigliere -  
Dott. NUZZO Laurenza - Consigliere -  
Dott. BIANCHINI Bruno - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**sentenza**

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 16255/05) proposto da:

Condominio dello stabile sito in (OMISSIS) - ((OMISSIS)) in persona dell'amministratore pro tempore Ing. R. R., autorizzato in forza di Delib. condominiale 29 aprile 2005; rappresentato e difeso dagli avv.ti MANCUSO Domenico, Vittorio Scognamiglio e Francesco Pio Alghiri; elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Lucia Pancbianco in Roma, Lungotevere Flaminio n. 44, giusta procura speciale a margine del ricorso;  
- ricorrente -

**contro**

L.C. (c.f. (OMISSIS)) rappresentata e difesa dal prof avv. GRASSO Biagio e con lui elettivamente domiciliata presso lo studio del prof. Avv. Astolfo Di Amato, in Roma, via Nizza



n. 59, giusta procura a margine del controricorso;  
- controricorrente -  
avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 3329/04 dep.ta il 22/11/04;  
Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 26/05/2011 dal Consigliere Dott. Bruno Bianchirti;  
udito l'Avv. Maria e. Taruffi (con delega dell'AVV. Domenico Mancuso), per parte ricorrente, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso;  
udito l'Avv. Alberto Barbaria (con delega dell'Avv. Biagio Grasso), per parte resistente, che ha concluso per il rigetto del ricorso;  
udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. GOLIA Aurelio, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

L.C., proprietaria di un appartamento al piano terreno di uno stabile sito in (OMISSIS), impugnò innanzi al Tribunale partenopeo la delibera condominiale adottata il 30 ottobre 1997 con la quale era stata approvata l'installazione di un impianto di ascensore e si erano ripartite le spese relative, senza che vi fosse stata l'unanimità dei consensi: secondo l'attrice detta maggioranza sarebbe stata necessaria perchè, per le caratteristiche dell'impianto e del pianerottolo ove insisteva l'accesso al proprio appartamento, l'impianto di sollevamento, se realizzato, avrebbe determinato un notevole pregiudizio al diritto dominicale di essa attrice.

Il Tribunale di Napoli, con sentenza n. 6695/2003, pronunciata nel contraddittorio del Condominio che si era opposto all'accoglimento della domanda, respinse la domanda, argomentando dal fatto che, se pure l'esperita CTU aveva in effetti messo in evidenza la sensibile diminuzione dello spazio antistante l'abitazione dell'attrice - nel caso in cui si fosse realizzato l'impianto di sollevamento - tuttavia l'innovazione doveva ritenersi lecita ai sensi dell'art. 1120 c.c., comma 2, essendo diretta ad un miglior uso della cosa comune.

La Corte d'Appello di Napoli, decidendo sul gravame della L., con sentenza n. 3329/2004, riformò la pronunzia del primo giudice, ritenendo che l'art. 1120 cod. civ., imponesse al giudicante di delibare il necessario contemperamento tra gli interessi del singolo condomino e quelli dell'ente di gestione: nella fattispecie la Corte territoriale valutò che sarebbe stata eccessiva la compressione del diritto dell'appellante sia ad utilizzare lo spazio antistante il proprio appartamento sia a fruire di quest'ultimo nella sua pienezza, a cagione della riduzione della luminosità che ne sarebbe potuta derivare.

Contro tale decisione ha proposto ricorso il Condominio, sulla base di due motivi; ha resistito la L. con controricorso; la causa, trattata all'udienza del 1/2/2011, è stata rinviata al fine di consentire la produzione della delibera condominiale autorizzativa alla proposizione del ricorso in sede di legittimità.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**



1 - Deve darsi atto che il Condominio, il 14 febbraio 2011, ha depositato copia della delibera 29 aprile 2005 con la quale l'assemblea ha nominato l'avv. Vittorio Scognamiglio a difendere l'attuale ricorrente nel giudizio di legittimità: pur nella necessaria concisione della verbalizzazione - nella quale si nominava tout court il legale in relazione all'ordine del giorno avente ad oggetto "2 - Eventuale ricorso in cassazione: designazione del legale" - deve ritenersi implicitamente ma chiaramente espressa la volontà assembleare di autorizzare l'amministratore in carica a proporre il ricorso.

1/a - La produzione di tale documentazione appare legittima à sensi dell'art. 372 c.p.c., in quanto in esecuzione di un rilievo officioso di questa Corte, espresso all'udienza del 1 febbraio 2011 e diretta a far emergere la legittimazione del Condominio ricorrente.

1 - Il ricorrente deduce, con il primo motivo, l'"omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione relativa a punti decisivi della controversia, prospettati dall'appellato in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5"; con la connessa seconda censura lamenta la "violazione e falsa applicazione dell'art. 1120 c.c., comma 2 e art. 889 cod. civ., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3".

1/a - Con tali motivi, che vanno esaminati congiuntamente per la loro correlazione logica, il Condominio lamenta la non riconducibilità della situazione di fatto illustrata nella CTU - tenuta presente dalla Corte distrettuale - a quella disciplinata dall'art. 1120 c.c., comma 2, e quindi la non applicabilità alla fattispecie del divieto delle innovazioni delle cose comuni, che pregiudichino anche in parte l'uso delle stesse da parte del singolo condomino; in particolare il ricorrente nega sia l'esistenza della ritenuta eccessiva riduzione del pianerottolo innanzi all'appartamento della L. per effetto della paventata costruzione della colonna dell'ascensore, sia il riscontrato grave pregiudizio per la controricorrente in termini di riduzione dell'ariosità e luminosità dell'appartamento della medesima. Il ricorrente sostiene altresì che, ponendosi la resistenza del singolo condomino all'innovazione giovevole per gli altri come eccezione alla regola, l'interpretazione della norma richiamata dovrebbe render conto delle circostanze del tutto eccezionali da cui trarre il convincimento dell'esistenza dell'insopportabile pregiudizio per il singolo condomino mentre, nella fattispecie, a tale onere motivazionale non si sarebbe attenuta la Corte territoriale.

2 - Il ricorso è fondato nei termini appresso esposti.

2/a - In via generale va rilevato che la motivazione è insufficiente, à fini del riscontro del vizio di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5, quando non sia possibile ricostruire l'iter logico seguito dal giudice di merito nel giungere alla decisione; è invece contraddittoria se il ragionamento del giudice presenti profili di insanabile contraddittorietà nelle sue articolazioni logiche (censura quest'ultima che, se pure presente nell'intestazione dei motivi, non è stata seguita da alcuno sviluppo argomentativo); ne deriva che, nel caso in cui la Corte territoriale, a sostegno delle sue conclusioni, abbia fatto riferimento all'elaborato dell'ausiliare, detta condivisane deve comunque essere sostenuta da adeguata motivazione in particolare allorchè si siano espressi giudizi di valore (notevolissima riduzione; limitazione eccessiva:



cfr. fol. 5 della sentenza) non collegati, nella motivazione stessa, a specifiche situazioni di fatto che li possano rendere immediatamente percepibili e, in sede di legittimità, concretamente scrutinabili.

2/b - Nella fattispecie la Corte distrettuale non è scesa all'analisi degli aspetti dimensionali dell'ingombro della "gabbia" dell'ascensore in relazione alla fruibilità complessiva del pianerottolo e dell'intero appartamento della L., nonostante che dalla stessa relazione d'ufficio fosse emerso (come dichiarato dal Condominio senza contrasto) che la distanza della porta di ingresso della contro ricorrente dal vano cabina dell'ascensore sarebbe stata pari a ml 2,40 e che la superficie dell'androne antistante l'appartamento della medesima sarebbe, in ipotesi ridotto di meno di un sesto della superficie complessiva.

2/c - La insufficiente delibazione dei dati istruttori da parte del Giudice del gravame, a ben vedere, parte da una non condivisibile interpretazione del limite alle innovazioni consentite della cosa comune, là dove lo pone nella trascurabilità del pregiudizio del singolo condomino o nella "corrispettività" di un qualche vantaggio per lo stesso, mentre la norma in esame contempla solo la inscrivibilità della cosa comune - nella fattispecie: il pianerottolo - da parte del singolo condomino che da tale innovazione ne venisse inciso.

2/d - Va altresì considerato che la naturale destinazione all'uso della cosa comune, può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino - solo se queste, costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo: nella fattispecie il paventato ma non dimostrato ostacolo all'ingresso di barelle attraverso il pianerottolo della resistente, a tacer d'altro, si poneva come mera eventualità di uso e come tale ininfluenza nella determinazione dell'innovazione "tollerabile" (sul punto cfr. Cass. 20.902/2010).

2/d - Pertanto deve essere affermato il principio secondo il quale "nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120 c.c., comma 2, il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della res communis secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino - solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo".

3 - Rimane assorbita la parte della seconda censura nella quale il ricorrente svolge una generica critica alla dissertazione, compiuta ad abundantiam dalla Corte distrettuale, in merito all'influenza argomentativa che avrebbe avuto nell'interpretazione della portata dell'art. 1120 c.c., comma 2, l'applicazione delle norme sulle distanze legali al condominio.

4 - La sentenza va dunque cassata con rinvio ad altra sezione della corte di Appello di Napoli che, attenendosi al principio sopra descritto ed integrando la motivazione nei termini in precedenza specificati, compirà nuova valutazione e provvederà altresì alla ripartizione delle spese del presente giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**



LA CORTE DI CASSAZIONE Accoglie il ricorso e cassa la decisione in relazione al motivo accolto, rinviando ad altra sezione della Corte di Appello di Napoli che provvederà anche sulle spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte di Cassazione, il 26 maggio 2011.

Depositato in Cancelleria il 12 luglio 2011