

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA Roberto Michele - Presidente

Dott. NUZZO Laurenza - Consigliere

Dott. PETITTI Stefano - Consigliere

Dott. SCALISI Antonino - Consigliere

Dott. GIUSTI Alberto - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

C.M. (OMISSIS), domiciliato ex lege in ROMA, P.ZZA CAVOUR presso la CORTE di CASSAZIONE, rappresentato e difeso dagli avvocati FOIS GIOVANNI, PILUDU ANTONIO;

- ricorrente -

contro

COND. VIA (OMISSIS) in persona dell'Amministratore pro tempore, T.C., S.G., P.L., P.P., A.C., domiciliati ex lege in ROMA, P.ZZA CAVOUR presso la CORTE di CASSAZIONE, rappresentati e difesi dagli avvocati SERRA ANTONIO, ARRU ANTONELLO;

- controricorrenti -

e contro

CO.NI., D.G.A.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 102/2005 della CORTE D'APPELLO di CAGLIARI, depositata il 24/03/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 22/11/2011 dal Consigliere Dott. ANTONINO SCALISI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CAPASSO Lucio che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

Il Tribunale di Cagliari, con sentenza del 2003, rigettava la domanda avanzata da C.M. di annullamento della delibera condominiale con la quale veniva negato l'autorizzazione a realizzare un ascensore esterno a sue spese nel condominio di via (OMISSIS). La stessa sentenza riconosceva il diritto del C. alla realizzazione a proprie spese di un servo scala nell'immobile.

Avverso tale sentenza, interponeva appello, C.M., insistendo ad ottenere l'autorizzazione, negata dal condominio, a realizzare un ascensore esterno a sue spese.

Si costituivano il condominio in persona del suo amministratore e i singoli condomini, i quali chiedevano il rigetto dell'appello.

La Corte di Appello di Cagliari, con sentenza n. 102 del 2005, rigettava l'appello proposto da C.M. per le seguenti ragioni: a) perchè il progetto di ascensore indicato dal CTU era irrealizzabile, dato che quell'opera avrebbe limitato il diritto di godimento del bene comune, b) perchè il manufatto sarebbe stato a limitata distanza dalle finestre; c) perchè quel manufatto avrebbe determinato una notevole limitazione delle vedute e della illuminazione; d) e, soprattutto, perchè il manufatto non avrebbe determinato un migliore godimento della cosa comune, dal momento che per gli altri condomini era prioritario l'uso del cortile condominiale per parcheggio e delle finestre.

La cassazione della sentenza n. 102 del 2005 della Corte di Appello di Cagliari è stata chiesta da C.M. con ricorso affidato a due motivi, illustrati da memoria. Il condominio di via (OMISSIS), in persona dell'amministratore pro tempore, e i condomini L., T., A., P., Pu., hanno resistito con controricorso.

Motivi della decisione

1.= Con il primo motivo C.M. lamenta - come da rubrica- *art. 360 c.p.c.*, nn. 4 e 5, nullità della sentenza e del procedimento (con riferimento *all'art. 112 c.p.c.*) omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia

prospettato dalle parti o rilevabile d'ufficio. Il ricorrente ritiene che la Corte territoriale abbia omesso di prendere in esame la censura principale esposta dall'appellante e, cioè, la richiesta di richiamare il consulente a chiarimenti o di disporre una nuova CTU al fine di accertare l'irrealizzabilità della soluzione tecnica individuata dal Giudice di primo grado. Tale omissione integrerebbe, secondo il ricorrente, gli estremi di una violazione del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato, almeno, nella misura in cui la Corte territoriale a fronte della esplicita domanda di accertare l'irrealizzabilità della soluzione tecnica individuata dal Giudice di primo grado ha ritenuto, senza alcun accertamento tecnico concreto, che la soluzione tecnica individuata dal primo Giudice fosse realizzabile.

1.1.= La censura non merita di essere accolta perchè generica, considerato che il ricorrente si è limitato a richiedere il richiamo del consulente per chiarimenti o una nuova consulenza tecnica, ma non ha indicato - e lo avrebbe dovuto fare - quali chiarimenti o approfondimenti, sarebbero stati necessari e se gli eventuali chiarimenti o approfondimenti richiesti sarebbero stati idonei ad acclarare una soluzione diversa da quella cui è pervenuto il Giudice di merito.

2- Con il secondo motivo C.M. lamenta - come da rubrica - *art. 360 c.p.c.*, n. 3 per violazione o falsa applicazione di norme di diritto (con riferimento agli *artt. 1102 e 1120 cod. civ.* in combinato disposto con le disposizioni della *L. n. 13 del 1989*).

Avrebbe errato la Corte territoriale, secondo il ricorrente, per aver ritenuto di confermare la sentenza del Tribunale in ordine alla irrealizzabilità dell'ascensore. In fase istruttoria - ritiene il ricorrente - non è emerso alcun elemento oggettivo che potesse far ritenere che la soluzione suggerita dal CTU (cioè la soluzione dell'ascensore) fosse così invasiva da incorrere: a) o nel limite previsto *dall'art. 1102 cod. civ.* che esclude la realizzabilità di un'opera che alteri la destinazione d'uso della cosa comune o impedisca agli altri condomini di farne un eguale uso secondo il diritto, b) o nel limite previsto *dall'art. 1120 c.c.*, comma 2, laddove esclude la realizzabilità di un'opera che renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento, anche di un solo condomino. Avrebbe, comunque, errato la Corte territoriale, sempre secondo il ricorrente, nel non aver effettuato un equo bilanciamento degli interessi contrapposti, e in particolare, nel non aver ritenuto che la riduzione dello spazio nel cortile comune per la manovra delle auto veniva ampiamente compensato dal miglioramento della cosa comune.

2.1.= La censura non è fondata e non merita di essere accolta, non solo e non tanto perchè il ricorrente con questo motivo di impugnazione tenta di investire il giudice di legittimità di questioni di merito, ma, e soprattutto, perchè l'assunto che in fase istruttoria non sia emerso alcun elemento oggettivo che potesse far ritenere l'installazione dell'ascensore lesivo dei limiti previsti dagli *artt. 1102 e 1120 cod. civ.*, non trova riscontro e, per altro, è contraddetto da alcune affermazioni dello stesso ricorrente, laddove evidenzia che il pregiudizio che l'opera avrebbe arrecato agli altri condomini sarebbe stata trascurabile.

2.1.a).= Piuttosto, la Corte territoriale, esaminati la relazione ed i disegni allegati alla stessa, ha accertato che l'installazione dell'ascensore avrebbe arrecato agli altri condomini un pregiudizio serio e grave: a) avrebbe limitato lo spazio di manovra e di superficie di parcheggio nell'area del cortile condominiale; b) avrebbe apportato una limitazione alle vedute dei condomini e una limitazione all'illuminazione degli stessi appartamenti; c) l'eventuale utilizzazione dell'ascensore da parte degli altri condomini avrebbe richiesto una trasformazione di uso di una camera del singolo appartamento se attualmente adibita a camera da letto.

Questi dati, oggettivamente riscontrati e riscontrabili, consentono di apprezzare la decisione della Corte territoriale laddove ha ritenuto di applicare la normativa di cui agli *artt. 1120 e 1102 cod. civ.* e conseguentemente di escludere il diritto del C. ad installare un ascensore con pregiudizio a carico della cosa comune.

2.1.b).= Va osservato che ai sensi degli *artt. 1120 e 1102 cod. civ.* ogni condomino può servirsi della cosa comune ed apportare le modificazioni necessarie per il miglior godimento, a condizione: a) che ponga il costo delle modificazioni a proprio carico e b) che la modificazione (che si intende realizzare) non alteri la destinazione della cosa comune e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto. Sicchè, come pure ha affermato questa Corte in altra occasione, un condomino, nel rispetto delle condizioni di cui si è detto ha facoltà di installare nella tromba della scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo (sent. n. 1781 del 12/02/1993).

2.1.c).= Nè è pensabile che la *L. n. 13 del 1998*, preposta a favorire le opere che eliminano le barriere architettoniche negli edifici privati, abbia previsto delle deroghe rispetto alla normativa appena richiamata. Piuttosto, l'art. 2 di questa legge stabilisce che le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati

dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui alla *L. 30 marzo 1971, n. 118, art. 27, comma 1*, ed al del *D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384, art. 1, comma 1*, sono approvate dall'assemblea del condominio con le maggioranze previste *dall'art. 1136 c.c.*, commi 2 e 3 ma, quelle deliberazioni, devono rispettare i limiti previsti dagli *artt. 1120 e 1121 cod. civ.* Ciò significa che non può essere consentita tra l'altro, quell'opera (come nel caso in esame, l'installazione di un ascensore) che rende talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

2.2.= Ed infine, non merita particolare attenzione l'assunto del ricorrente, secondo il quale la Corte territoriale non avrebbe operato un equo bilanciamento degli interessi contrapposti dell'interesse del condominio a non subire pregiudizio o limitazioni e dell'interesse di C. di raggiungere comodamente la propria abitazione, perchè la Corte territoriale si è fatto carico anche di questo ulteriore profilo, laddove ha affermato che gli interessi contrapposti avrebbero potuto trovare composizione con la realizzazione di un servo scala, per quanto lo stesso fosse realizzabile e accettato dai condomini.

In definitiva, il ricorso va rigettato e il ricorrente, in ragione del principio di soccombenza ex *art. 91 c.p.c.*, condannato al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione così come verranno liquidate con il dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna, il ricorrente, al pagamento delle spese, che liquida in Euro 2200,00 di cui Euro 200,00 per esborsi e oltre accessori come per legge.