

Civile Ord. Sez. 6 Num. 853 Anno 2019

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 15/01/2019

sul ricorso 595-2018 proposto da:

CONDOMINIO MARISA, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
COSSERIA N 2, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO
ANNARUMMA, rappresentato e difeso dall'avvocato
FRANCESCO BARBARO;

- *ricorrente* -

contro

BONAZZI ANGELO GIUSEPPE, ROLLO MARIA TERESA,
elettivamente domiciliati in ROMA, P.ZA DELLA LIBERTA' 13,
presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE VIOLA, rappresentato
e difeso dall'avvocato ERALDO BIGI;

- *controricorrenti* -

avverso la sentenza n. 984/2017 della CORTE D'APPELLO di
GENOVA, depositata il 18/07/2017;

u

20415
18

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20/11/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Condominio Marisa di Via Vittorio Veneto 47, Bordighera ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 984/2017 resa il 18 luglio 2017 dalla Corte d'Appello di Genova.

Resistono con controricorso Angelo Giuseppe Bonazzi e Maria Teresa Rollo.

La Corte d'Appello di Genova ha confermato la pronuncia di primo grado del Tribunale di Sanremo, sezione distaccata di Ventimiglia, del 22 dicembre 2012, che, su impugnazione dei condomini Angelo Giuseppe Bonazzi e Maria Teresa Rollo, aveva annullato la deliberazione assembleare del Condominio Marisa di Via Vittorio Veneto 47, Bordighera, del 4 novembre 2006. Tale delibera aveva deciso di chiudere il varco esistente nel muro divisorio tra il giardino di proprietà Bonazzi-Rollo ed il giardino condominiale. Il Tribunale affermò l'esistenza di una servitù di passaggio a favore del giardino degli attori. Sull'appello del Condominio Marisa, la Corte di Genova ha accertato che il giardino costituente pertinenza dell'appartamento di Angelo Giuseppe Bonazzi e Maria Teresa Rollo era compreso nel condominio, come da atto del 27 dicembre 1978, sicché dal diritto condominiale degli attori discendeva pure il diritto di passare attraverso il muro di delimitazione tra i due giardini. In sostanza, la Corte d'Appello sostenne, a differenza di quanto argomentato dal Tribunale, che Angelo Giuseppe Bonazzi e Maria Teresa potessero effettuare il passaggio attraverso il varco *iure proprietatis*, e non *iure servitutis*, avendo diritto di servirsi del muro di recinzione comune nei limiti dell'art. 1102 c.c.

Il primo motivo di ricorso del Condominio Marisa di Via Vittorio Veneto 47, Bordighera deduce la nullità della sentenza per vizio di ultrapetizione o extrapetizione ex art. 112 c.p.c., in quanto il Tribunale di Sanremo, sezione di Ventimiglia, aveva ritenuto la delibera impugnata illegittima per la sussistenza di una servitù di passaggio attraverso il muro condominiale in favore Angelo Giuseppe Bonazzi e Maria Teresa, mentre la Corte d'Appello, pronunciando sul solo gravame del Condominio, aveva riconosciuto il passaggio *iure proprietatis*.

Il secondo motivo di ricorso del Condominio Marisa di Via Vittorio Veneto 47, Bordighera deduce la nullità della sentenza per vizio di omissione di pronuncia ex art. 112 c.p.c. sul terzo motivo d'appello (sussistenza di un atto emulativo ex art. 833 c.c.).

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1120 e 1102 c.c., non avendo comunque la Corte d'Appello accertato se l'apertura realizzata avesse alterato la destinazione della recinzione.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, 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., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

E' da respingere l'eccezione di inammissibilità del ricorso formulata dai controricorrenti per carenza di poteri dell'amministratore allorquando sottoscrisse la procura al giudizio di legittimità, non avendogli conferito mandato l'assemblea. L'art. 1131, comma 2, c.c. afferma che l'amministratore può essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio. Nel ricostruire la portata di questa disposizione, Cass. 23 gennaio

2014, n. 1451, richiamandosi a Cass. sez. un. 6 agosto 2010, n. 18331, circa la regola della necessità dell'autorizzazione o della ratifica assembleare per la costituzione in giudizio dell'amministratore, ha precisato come tale autorizzazione o ratifica occorra soltanto per le cause che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore, ai sensi dell'art. 1131, commi 2 e 3, c.c., sicché essa non necessita, sussistendo al riguardo autonoma ed incondizionata legittimazione dell'amministratore, per i giudizi che abbiano ad oggetto l'esecuzione di una deliberazione assembleare o, come nel caso in esame, la resistenza all'impugnazione di una delibera proposta da un condomino (vedi anche Cass., 25 ottobre 2010, n. 21841). Ciò significa che per questo giudizio non occorre che l'amministratore si munisca di autorizzazione dell'assemblea per resistere nella lite, né che l'assemblea dia mandato all'amministratore per conferire la procura "*ad litem*" al difensore, che, quindi, lo stesso amministratore ha il potere di nominare. L'amministratore di un condominio, per conferire procura al difensore al fine di costituirsi in giudizio nelle cause che non esorbitano dalle sue attribuzioni, agli effetti dell'art. 1131, comma 2 e 3 c.c. (quale, nella specie, la resistenza all'impugnazione di una delibera proposta da un condomino), non ha bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea dei condomini, sicché un'eventuale delibera sul punto avrebbe il significato di mero assenso alla scelta già validamente effettuata dall'amministratore (cfr. Cass. 25 maggio 2016, n. 10865; Cass. 3 dicembre 1999, n. 13504; Cass. 26 novembre 2004, n. 22294).

Il primo motivo del ricorso del Condominio Marisa di Via Vittorio Veneto 47, Bordighera, è infondato.

La Corte d'Appello ha accertato la sussistenza del nesso di condominialità corrente tra l'unità immobiliare di proprietà esclusiva dei signori Angelo Giuseppe Bonazzi e Maria Teresa Rollo, comprensiva del giardino pertinenziale. Coerentemente, la Corte di Genova ha ritenuto che l'accesso attraverso la recinzione che separa il giardino condominiale dal giardino di proprietà Bonazzi e Rollo deve trovare regolamentazione nella disciplina del condominio di edifici, la quale è costruita sulla base di un insieme di diritti e obblighi, armonicamente coordinati, contrassegnati dal carattere della reciprocità, che escludono la possibilità di fare ricorso alla disciplina in tema di servitù, presupponente, invece, fondi appartenenti a proprietari diversi, nettamente separati, uno al servizio dell'altro (cfr. da ultimo Cass. 24 luglio 2018, n. 19550; Cass. 16 gennaio 2018, n. 884). Non può quindi ipotizzarsi, come fatto nella sentenza di primo grado, una servitù posta a carico delle parti comuni a vantaggio della proprietà individuale Bonazzi e Rollo, in quanto l'utilità tratta da questi ultimi condomini, attraverso il varco di cui l'assemblea del 4 novembre 2006 ha deliberato la chiusura, non è affatto diversa da quella normalmente derivante dalla destinazione impressa al bene comune fruita da tutti i comproprietari, sicché la misura dell'uso e del godimento di ciascun partecipante alla comunione rimane regolata dai limiti previsti dall'art. 1102 c.c. (Cass. 23 marzo 1993, n. 3419).

Essendosi, per di più, in materia di diritti autodeterminati, individuati, cioè, sulla base della sola indicazione del relativo contenuto quale rappresentato dal bene che ne forma l'oggetto, rimane consentito al giudice d'appello (come avvenuto nella specie, ove il giudice di primo grado aveva accertato incidentalmente la sussistenza di una servitù di passaggio, mentre la sentenza di appello ha accertato la



condominialità) di conferire al rapporto in contestazione una qualificazione giuridica diversa da quella data dal giudice di primo grado o prospettata dalle parti, avendo egli il poterdovere di inquadrare nell'esatta disciplina giuridica gli atti e i fatti che formano oggetto della controversia, anche in mancanza di una specifica impugnazione e indipendentemente dalle argomentazioni delle parti, purché nell'ambito delle questioni riproposte col gravame e con il limite di lasciare inalterati il "*petitum*" e la "*causa petendi*" e di non introdurre nel tema controverso nuovi elementi di fatto (arg. da Cass. 13 febbraio 2007, n. 3089; Cass. 7 ottobre 1974, n. 2629).

Il secondo motivo del ricorso del Condominio Marisa è parimenti infondato. La Corte d'Appello di Genova ha rigettato l'appello del Condominio avverso la sentenza del Tribunale, che aveva dichiarato illegittima la deliberazione assembleare del 4 novembre 2006 di chiusura del varco anche per le sue finalità "emulative"; per la Corte d'Appello, quella delibera era lesiva del diritto soggettivo di passaggio degli attori esercitato *iure proprietatis* attraverso il muro di recinzione. Non ricorre pertanto il vizio di omessa pronuncia sul motivo III di appello, nonostante la mancata decisione su un punto specifico, giacché la decisione adottata, di conferma della illegittimità della delibera impugnata, comporta una statuizione implicita di rigetto sul medesimo motivo posto a fondamento del gravame (cfr. da ultimo Cass. 6 dicembre 2017, n. 29191).

Il terzo motivo di ricorso, infine, non è espressamente riferibile alla *ratio decidendi* della sentenza impugnata ed al *thema decidendum* del giudizio. La causa attiene alla impugnazione della deliberazione assembleare del 4 novembre 2006, perché lesiva del diritto dei condomini Bonazzi e Rollo di passare nel varco di collegamento tra il giardino comune e quello di

proprietà esclusiva degli attori. Non c'è questione sulla legittimità dell'apertura nel muro comune praticata dai condomini stessi. L'art. 1120, comma 2, c.c. (formulazione *ratione temporis* applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220), vieta le innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso e al godimento anche di un solo condomino, comportandone una sensibile menomazione dell'utilità, secondo l'originaria costituzione della comunione. Tale concetto di inservibilità della parte comune è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "*res communis*" secondo la sua naturale fruibilità, ovvero dalla sensibile menomazione dell'utilità che il condomino precedentemente ricavava dal bene (cfr. Cass. 12 luglio 2011, n. 15308; Cass. 25 ottobre 2005, n. 20639). La questione oggetto di lite era se la chiusura del varco di accesso al giardino condominiale determinasse una limitazione dell'uso e del godimento che i condomini Bonazzi e Rollo hanno diritto di esercitare sul bene comune, con conseguente nullità della relativa delibera. E' infatti da qualificare nulla la deliberazione, vietata dall'art. 1120 c.c., che sia lesiva dei diritti individuali di un condomino su una parte comune dell'edificio, rendendola inservibile all'uso e al godimento dello stesso, trattandosi di delibera avente oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea (arg. da Cass. Sez. Un, 7 marzo 2005, n. 4806; Cass. 24 luglio 2012, n. 12930; Cass. 14 settembre 2017, n. 21339; Cass. 25 giugno 1994, n. 6109; Cass. 28 settembre 2018, n. 23076).

Il ricorso va perciò rigettato. Il ricorrente va condannato a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 20 novembre 2018.