

Civile Ord. Sez. 6 Num. 1422 Anno 2019

Presidente: D'ASCOLA PASQUALE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 18/01/2019

ORDINANZA

sul ricorso 2758-2018 proposto da:

CONDOMINIO DI VIA G. MORANDI N. 111 ROMA,
elettivamente domiciliato in ROMA, VIA G.A. SARTORIO N 40,
presso lo studio dell'avvocato MARCO SARAZ, che lo
rappresenta e difende;

- *ricorrente* -

contro

FANFONI GIUSEPPE, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA
ARNO, 6, presso lo studio dell'avvocato GLORIA GEMMA, che lo
rappresenta e difende;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 7146/2017 della CORTE D'APPELLO di
ROMA, depositata il 14/11/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 04/12/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Il Condominio di via G. Morandi, 111, Roma, impugna, articolando un unico complesso motivo di ricorso (notificato in data 12 gennaio 2018) per violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1123, 1125, 1138 e 2051 c.c., e dell'art. 111 Cost., la sentenza della Corte d'Appello di Roma n. 7146/2017 del 14 novembre 2017.

Giuseppe Fanfoni resiste con controricorso.

La Corte d'Appello di Roma ha confermato la pronuncia n. 12525/2010 resa in primo grado dal Tribunale di Roma, che aveva accolto la domanda di Giuseppe Fanfoni volta alla condanna del Condominio di via G. Morandi, 111, all'esecuzione delle opere di eliminazione delle infiltrazioni d'acqua subite dal proprio appartamento, nonché al conseguente risarcimento dei danni. La Corte d'Appello, confermando la decisione del Tribunale, ha sostenuto la proprietà condominiale ex art. 1117 c.c. del lucernaio in vetrocemento a sviluppo verticale e sezione circolare, causa delle infiltrazioni, in quanto esso "contribuisce a fornire la struttura architettonica dell'edificio condominiale e, in ragione di tale funzione, rientra tra le parti comuni".

L'unico motivo del ricorso del Condominio di via G. Morandi, 111, Roma, evidenzia la natura privata del lucernaio in questione, sia in base al titolo di acquisto Fanfoni, sia in base alla destinazione del bene a dare luce ed aria all'appartamento di proprietà esclusiva.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso proposto potesse essere accolto per manifesta fondatezza, con la conseguente definibilità del ricorso 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.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c. Il ricorrente Condominio, in replica ad eccezione di inammissibilità del controricorrente, ha depositato altresì la deliberazione assembleare di ratifica del 21 giugno 2018. In realtà, trattandosi di giudizio attinente alla domanda proposta da un singolo condomino per ottenere la riparazione di un bene condominiale ed il risarcimento del danno da esso causato, essa rientra tra le attribuzioni dell'amministratore di condominio (art. 1130, n. 4, c.c.), il quale può perciò costituirsi in giudizio, nonché proporre impugnazione in caso di soccombenza, senza necessità di autorizzazione o ratifica dell'assemblea (Cass. Sez. U, 06/08/2010, n. 18331).

Non sussistono le ipotesi di improcedibilità del ricorso eccettate dal controricorrente.

Come chiarito da Cass., Sez. U, 24/09/2018, n. 22438, il deposito in cancelleria, nel termine di venti giorni dall'ultima notifica, di copia analogica del ricorso per cassazione predisposto in originale telematico e notificato a mezzo posta elettronica certificata, senza attestazione di conformità del difensore ex art. 9, commi 1 bis e 1 ter, l. n. 53 del 1994 o con attestazione priva di sottoscrizione autografa, non ne comporta l'improcedibilità ai sensi dell'art. 369 c.p.c. sia nel caso in cui il controricorrente (anche tardivamente costituitosi) depositi copia analogica di detto ricorso autenticata dal proprio difensore, sia in quello in cui, ai sensi dell'art. 23, comma 2, del d.lgs. n. 82 del 2005, non ne abbia disconosciuto la conformità all'originale notificatogli.

Neppure sussiste l'improcedibilità per inosservanza dell'onere - di cui al secondo comma, n. 2, dell'art. 369 c.p.c. - di deposito



della copia della sentenza impugnata con la relazione di notificazione (avendo lo stesso ricorrente allegato che la notificazione sia avvenuta in data 15 novembre 2017 e però prodotto soltanto copia autentica della sentenza), essendo stato il ricorso comunque notificato il 12 gennaio 2018, e dunque entro il sessantesimo giorno dalla pubblicazione della sentenza (14 novembre 2017), sicché rimane verificata la tempestività dell'impugnazione in relazione al termine di cui all'art. 325, comma 2, c.p.c. (Cass. Sez. 6 - 3, 10/07/2013, n. 17066).

E' altresì infondata l'eccezione di inammissibilità del ricorso quanto alle conclusioni dello stesso, ove il ricorrente ha chiesto la cassazione della sentenza impugnata "relativamente alla domanda che il lucernaio rientra tra le parti comuni e che il conseguente obbligo di custodia incombe sul condominio", essendo comunque chiara dall'atto di impugnazione l'effettiva volontà del medesimo ricorrente.

Infine, vanno negate le eccezioni di inammissibilità ex art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., e di improcedibilità ex art. 369, comma 2, n. 4, c.p.c., in quanto il ricorso non denuncia la mancata o inadeguata valutazione, da parte del giudice di merito, di atti o documenti su cui fondano i motivi, quanto la violazione di norme di diritto, indicando con sufficiente specificità le ragioni di censura.

L'errore in diritto della Corte d'Appello di Roma sta nell'aver desunto la proprietà condominiale ex art. 1117 c.c. del lucernaio in vetrocemento, individuato quale causa delle infiltrazioni oggetto di lite, in quanto esso "contribuisce a fornire la struttura architettonica dell'edificio condominiale e, in ragione di tale funzione, rientra tra le parti comuni". In tal



senso, neppure sono decisive le deduzioni contenute nella memoria ex art. 380 bis comma 2, c.c. del controricorrente.

Allo scopo di accertare la condominalità, o meno, del lucernaio esterno all'appartamento di proprietà Fanfoni, non assume alcun rilievo decisivo il titolo di acquisto di tale unità immobiliare, invocato dal ricorrente Condominio, in quanto, al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento al solo atto costitutivo del condominio e, quindi, soltanto al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto (cfr. Cass. Sez. 2, 09/08/2018, n. 20693; Cass. Sez. 2, n. 6769/2018; Cass. Sez. 6 - 2, n. 7394/2017; Cass. Sez. 2, 27/05/2011, n. 11812).

E' però del tutto insufficiente ad affermare la natura condominiale del lucernaio annesso all'appartamento di proprietà esclusiva Fanfoni il dato che esso "contribuisce a formare la struttura architettonica dell'edificio condominiale", accertato dalla Corte d'Appello.

In tema di condominio degli edifici, il decoro architettonico attiene a tutto ciò che nell'edificio è visibile ed apprezzabile dall'esterno, posto che esso si riferisce alle linee essenziali del fabbricato, cioè alla sua particolare struttura e fisionomia, che contribuisce a dare ad esso una sua specifica identità. Sul decoro architettonico dell'edificio incidono, perciò, tutte le parti esterne, sia comuni sia di proprietà individuale, in quanto le une e le altre concorrono all'insieme delle linee e dei motivi ornamentali che costituiscono le note uniformi dominanti ed imprimono una determinata ed uniforme fisionomia estetica ed armonica al fabbricato (si veda, ad es., Cass. Sez. 2, 30/08/2004, n. 17398). A differenza, tuttavia, dei muri perimetrali dell'edificio, che l'art. 1117, n. 1, c.c.



espressamente annovera tra i beni comuni, i balconi, gli sporti chiusi, le finestre, le luci, gli stessi lucernari (e cioè le aperture praticate sulla parete esterna o sulla copertura di un edificio per illuminare gli ambienti adiacenti o sottostanti, quale risulta essere il manufatto oggetto di lite), anche se inseriti nella facciata, non rientrano fra le parti necessarie o comunque destinate all'uso comune, essendo accidentali rispetto alla struttura essenziale del fabbricato, e piuttosto costituiscono, di regola, elementi integranti dell'appartamento che vi ha accesso o nel quale comunque immettono luce ed aria, sicché per essi non opera la presunzione di condominialità.

Soltanto in specifiche situazioni di fatto, determinate dalla peculiare conformazione architettonica del fabbricato, i balconi, le finestre, gli sporti chiusi, gli stessi lucernari, ovvero, in particolare, alcuni elementi di tali manufatti, assolvono non ad una funzione accessoria al decoro della singola unità immobiliare di proprietà esclusiva, cui assicurano luce ed aria, quanto ad una prevalente funzione di rendere esteticamente gradevole l'intero edificio, dovendo unicamente in questi casi essere considerati di proprietà comune dei condomini. Ne consegue che, con riguardo, nella specie, ad un lucernaio pertinenza ed ornamento di un appartamento compreso in un edificio condominiale, la sua natura di bene comune, agli effetti dell'art. 1117 c.c., va accertata non in base al dato che esso "contribuisce a formare la struttura architettonica dell'edificio", come sostenuto dalla Corte d'Appello di Roma, quanto in base al criterio della sua precipua e prevalente funzione protettiva od ornamentale ed alla rilevata efficacia decorativa dell'intero edificio (arg. da Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071; Cass. Sez. 2, 21/01/2000, n. 637; Cass. Sez. 2, 19/01/2000, n. 568; Cass. Sez. 2, 23/06/1995, n. 7148; Cass. Sez. 2, 28/11/1992,



n. 12792; Cass. Sez. 2, 29/10/1992, n. 11775; Cass. Sez. 2, 03/08/1990, n. 7831).

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 uniformandosi ai richiamati principi e tenendo conto dei rilievi svolti, e provvederà 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.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 4 dicembre 2018.