Civile Ord. Sez. 2 Num. 21576 Anno 2020
Presidente: GORJAN SERGIO
Relatore: CASADONTE ANNAMARIA
Data pubblicazione: 07/10/2020

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ha pronunciato la seguente

Cron. 21576

ORDINANZA

sul ricorso 2552-2016 proposto da:

VETRANO GIOVANNA, rappresentata e difesa dall'avvocato Pasquale Pacifico e Vittorio Di Meglio con studio in Ischia via Delle Ginestre 270 ed ivi elettivamente domiciliata;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO del FABBRICATO in ISCHIA CORSO VITTORIA COLONNA 268, in persona dell'amministratore p.t. Giardino Pasquale , rappresentato e difeso dall'Avvocato Ugo Greco con studio in Napoli via A. Scarlatti n. 209/g ed elettivamente domiciliato in Roma, p.zza Cavour presso la Cancelleria della Corte di cassazione;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 2005/2018 della Corte d'appello di Napoli n. 3371/2015 pubblicata il 24/7/2015;

or
1243/20

9

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 07/07/2020 dal Consigliere Annamaria Casadonte;

rilevato che:

-il presente giudizio trae origine dalla domanda di ripristino dello stato dei luoghi e risarcimento dei danni proposta dal Condominio del Fabbricato in Ischia Corso Vittoria Colonna 268 nei confronti di Giovanna Vetrano, proprietaria di una unità abitativa, a seguito dell'apertura nel muro perimetrale di una porta di accesso alla sua abitazione su un terrazzino di esclusiva proprietà condominiale;

- si costituiva la convenuta eccependo la carenza di legittimazione attiva dell'ingegner Giardino in rappresentanza del condominio nonché la liceità della apertura e contestando la presenza dei danni;

-all'esito del giudizio il Tribunale di Napoli-sezione distaccata di Ischia accoglieva la domanda attorea condannando la convenuta ad eliminare il varco realizzato e al risarcimento dei danni nonché alle spese del giudizio e di CTU;

-ha proposto gravame la convenuta soccombente e la Corte d'appello di Napoli con la sentenza qui impugnata ha riformato la sentenza di prime cure in relazione alla domanda di risarcimento danni compensando le spese per la metà e ponendo il residuo a carico della convenuta appellante;

-in particolare, la corte territoriale ha statuito che i danni al decoro architettonico del fabbricato domandati dal Condominio non appaiono, per un verso, completamente allegati nell'atto introduttivo e, per altro verso, che il ripristino della situazione pregressa all'apertura risulta satisfattivo delle pretese condominiali, in assenza della prova di danni risarcibili da liquidare equitativamente;

-la cassazione della sentenza d'appello è chiesta da Giovanna Vetrano con ricorso affidato a due motivi cui resiste con controricorso il Condominio;

considerato che:

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

-con il primo motivo il ricorrente denuncia, in relazione all'art. 360 cod. proc. civ., due profili;

-in primo luogo, la violazione degli artt. 112 e 342 cod. proc. civ. per avere la corte territoriale omesso l'esame del motivo d'appello riguardante il difetto della capacità processuale di Pasquale Giardino quale amministratore del Condominio attore;

- in particolare, secondo parte ricorrente aveva errato il giudice d'appello nel ritenere dimostrata la legittimazione dello stesso sulla base delle due deliberazioni esibite e dalle quali si evinceva che il Giardino era stato nominato all'esito di una assemblea condominiale cui avevano partecipato soggetti estranei, nessuno dei quali era proprietario di unità o di porzioni del Condominio che aveva promosso il giudizio;

-in secondo luogo, si denuncia la violazione degli articoli 81 e 100 cod. proc. civ. in relazione all'art. 1129 cod. civ. per non avere la corte ex ufficio rilevato il difetto di legittimazione ad agire del Giardino, non essendo contestato che le persone indicate nelle deliberazioni esibite dal Giardino non erano proprietari di unità o beni facenti parte del condominio;

- i due profili possono essere esaminati congiuntamente perché attengono alla medesima questione della eccepita mancanza di legittimazione attiva e sono inammissibili perché non attingono la ratio decidendi adottata dalla corte territoriale sul punto;

-la corte napoletana ha, infatti, osservato come l'eccezione di difetto di legittimazione attiva sollevata dall'appellante sia infondata alla stregua delle due delibere condominiali prodotte fin dal primo grado attestanti tale qualità e in merito alle quali la Vetrano non controdedusse alcunché sicchè i rilievi generici svolti in appello erano inammissibili ed inconferenti (cfr. pag. 4 della sentenza);

-la questione, pertanto, risulta non solo esaminata ma anche specificamente considerate in relazione alla ampiezza dei poteri conferiti al

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Giardino giacchè la corte territoriale ha osservato che il mandato conferito all'amministratore riguardava soltanto la questione della chiusura del vano e non era esteso aila domanda riguardante i danni (cfr. sempre pag.4 della sentenza);

-con il secondo motivo si denuncia, in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3 e n. 4 cod. proc. civ., la violazione dell'art. 1102 cod. civ. nonché degli articoli 112 e 242 cod. proc. civ. per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto non consentito dall'art. 1102 cod. civ. l'intervento realizzato, in quanto incidente sulla destinazione del viale di accesso comune mentre, ad avviso di parte ricorrente, esso riguardava una parte di esclusiva proprietà della Vetrano e tale circostanza, in violazione degli articoli 112 e 242 del codice di procedura civile, non era stata esaminata dalla corte territoriale;

- la censura è inammissibile;

-parte ricorrente, infatti, non contesta l'erronea interpretazione ed applicazione dell'art. 1102 cod. civ. in ordine ai limiti posti all'uso individuale della cosa comune da parte della corte territoriale ma censura la conclusione di merito del giudice d'appello;

-la corte ha invece legittimamente ritenuto di confermare la sentenza di primo grado, considerando provata, all'esito della CTU svolta dal primo giudice e non contestata in quella sede, la natura condominiale del terrazzino su cui era stato aperto il varco in assenza di un titolo abilitativo, con la conseguenza che l'apertura realizzata dalla ricorrente ne comportava il mutamento di destinazione limitando il passaggio ed il pregresso uso da parte degli altri condomini;

-anche su tale questione, pertanto, la corte territoriale si è pronunciata esplicitamente argomentando la propria conclusione secondo principi di diritto che non sono fondatamente attinti dal ricorso della Vetrano;

-l'esito sfavorevole di tutti i motivi comporta, quindi, il rigetto del ricorso;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

-in applicazione del principio di soccombenza parte ricorrente va condannata alla rifusione delle spese a favore del controricorrente nella misura liquidata in dispositivo;

-ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese a favore di parte controricorrente e liquidate in euro 2000,00 per compensi oltre euro 200,00 per esborsi, oltre 15% per rimborso spese generali ed oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile il 7 luglio 2020.

Il Presidente
Sergio Gorjan

CORTE DI CASSAZIONE
Sezione II Civile
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Corte di Cassazione - copia non ufficiale