

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 4439 Anno 2020**

**Presidente: MANNA FELICE**

**Relatore: DE MARZO GIUSEPPE**

**Data pubblicazione: 20/02/2020**

**SENTENZA**

sul ricorso 29565-2015 proposto da:

SACEFIN SRL, in persona dell'Amministratore Unico,  
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA G. PISANELLI 2,  
presso lo studio dell'avvocato VINCENZO POMPA, che la  
rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
ALESSANDRO SALA;



**- ricorrente -**

2019

1836

**contro**

ALIMENTA SPA, in persona del legale rappresentante pro  
tempore, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA  
PIEMONTE 39, presso lo studio dell'avvocato ALESSANDRA  
GIOVANNETTI, che la rappresenta e difende unitamente

agli avvocati MATTEO UGO SOVERA, NICOLA ALESSANDRO MORVILLO;

SANTANDREA RE SRL in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA SALARIA, 259, presso lo studio dell'avvocato MARCO PASSALACQUA, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati ANGELO BONETTA, MICHELE ARCANGELO MASSARI, GIUSEPPE SCORZA, MAURIZIO BOSCARATO;

- **controricorrenti** -

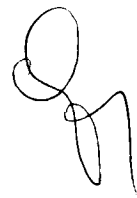
avverso la sentenza n. 2578/2015 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 17/06/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 10/09/2019 dal Consigliere GIUSEPPE DE MARZO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALESSANDRO PEPE che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato Sala Alessandro difensore del ricorrente, che ha chiesto l'accoglimento della ricorso;

uditi gli Avvocati Giovannetti Alessandra e Bonetta Angelo, difensori dei resistenti, che hanno chiesto il rigetto del ricorso;



## FATTI DI CAUSA

**1.** Con sentenza depositata il 17 giugno 2015 la Corte d'appello di Milano, decidendo sull'impugnazione proposta dalla Sacefin s.r.l. nei confronti della Santandrea R.E. s.r.l. e di Alimenta s.p.a.: a) ha condannato la Santandrea R.E. s.r.l. a riportare in pristino stato il portale di ingresso dell'edificio sito in Milano, alla via Sant'Andrea, 17 e a versare alla Sacefin s.r.l. la somma di 5.000,00 euro a titolo di risarcimento del danno; b) ha confermato la decisione di primo grado, che aveva respinto le restanti domande proposte dalla Sacefin s.r.l. nei confronti della Santadrea R.E. s.r.l., la quale aveva chiamato in giudizio la sua dante causa, la Alimenta s.p.a.; c) ha condannato la Sacefin s.r.l. al pagamento dei tre quarti delle spese del secondo grado, compensando tra le parti il restante quarto.

**2.** Per quanto ancora rileva, la Corte territoriale ha osservato: a) che i potenziali profili di irregolarità amministrativa concernenti i lavori oggetto di causa, attenendo al rapporto fra il privato e la pubblica amministrazione, erano privi di rilievo nel presente procedimento; b) che non erano condivisibili le critiche sviluppate dalla società appellante, quanto alla idoneità del giudizio conclusivo espresso dal geometra individuato come consulente tecnico d'ufficio, in ordine alla correttezza degli interventi realizzati dalla Santandrea R.E. s.r.l., sotto il profilo della diagnostica strutturale e della progettazione statica; c) che, infatti, il consulente non si era limitato ad un semplice rinvio ad un elaborato altrui, ma aveva operato una meditata valutazione complessiva a seguito dell'accurato accertamento dello stato dei luoghi, alla luce del rilievo strutturale eseguito, sia pure su incarico della Santandrea R.E. s.r.l., dalla Società di Progettazione e Servizi per l'edilizia BSF, delle prove eseguite dalla P & P Consulting Engineers e, infine, della relazione di diagnostica delle strutture, in cui queste ultime



erano state oggetto di calcolo da parte dell'ing. Oddi della BSF; d) che diversamente da quanto ritenuto dal primo giudice, dovevano ritenersi oggetto di proprietà comune anche i muri portanti interni alle porzioni di proprietà esclusiva; e) che, tuttavia, come accertato dal consulente tecnico, alla demolizione di alcuni muri portanti era seguita, da parte della Santandrea R.E. s.r.l., un contestuale rinforzo di altre strutture, la cui idoneità era comprovata dall'assenza di fessurazioni o cedimenti di sorta; f) che la realizzazione di una soletta interna, comportante la divisione del secondo piano dell'edificio in due piani e la contestuale apertura di sei finestre sulla facciata principale dell'edificio, oltre a non arrecare alcun danno di carattere statico, non avevano comportato pregiudizio al decoro architettonico del fabbricato; g) che, anche a volerne ritenere la tempestività, neppure era fondata l'eccezione circa il pregiudizio al pari uso alla quale Sacefin s.r.l. aveva diritto, non essendo dato intendere quale utilizzazione della facciata avrebbe potuto fare quest'ultima, proprietaria di un piccolo locale al pian terreno dell'edificio; h) che fondata era la doglianza concernente lo scasso del blocco di pietra del portone di ingresso; i) che la dichiarazione in sede cautelare, da parte della Santandrea R.E. s.r.l., di avere completato il progetto non poteva costituire confessione di avere realizzato, fra le tante opere previste, anche di quella, secondaria, consistente nel lamentato riempimento della canna fumaria, in ordine al quale si era registrata l'assoluta assenza di prove; l) che, quanto alle modifiche del locale caldaia, operate per la realizzazione dell'ascensore, la doglianza era limitata alla mancata acquisizione di un preventivo parere sulla loro fattibilità, senza alcuna dimostrazione che tale assenza avesse cagionato un danno.

**3.** Avverso tale sentenza la Sacefin s.r.l. ha proposto ricorso per cassazione affidato a quattro motivi cui hanno resistito con



controricorso la Santandrea R.E. s.r.l. e la Alimenta s.r.l. (già Alimenta s.p.a.). Tutte le parti hanno depositato memorie ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con il primo motivo si lamenta violazione degli art. 1, quarto comma, 4, 6, 7, 14, 17 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e dell'art. 65 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, nonché "omessa valutazione di un punto decisivo della controversia", sottolineando che gli apprezzamenti espressi dal consulente, al quale, peraltro, in quanto geometra, era precluso tale ufficio, non potevano surrogare l'assenza degli elaborati previsti dai citati art. 4 e 6 della l. n. 1086 del 1971, costituenti norme imperative, in quanto strumentali alla tutela della pubblica e privata incolumità.

La doglianza, in primo luogo, non è affidata alla puntuale riproduzione del contenuto degli atti con i quali sarebbero state denunciate le indicate carenze documentali.

Dall'esposizione del motivo di appello contenuto nella sentenza impugnata emerge che l'odierna ricorrente si era lamentata soltanto di falsità che avrebbero caratterizzato la dichiarazione di inizio dei lavori (in particolare: l'essersi la controparte dichiarata unica proprietaria; l'aver affermato che i lavori non avevano ad oggetto parti comuni) e della ritardata denuncia delle opere in cemento armato.

La ricorrente, dal canto suo, come detto, non specifica quando avrebbe censurato la sentenza di primo grado per non avere preso atto dell'assenza degli elaborati dei quali fa menzione in ricorso.

In ogni caso, questa Corte ha ritenuto che, qualora uno dei condomini, senza violare i limiti di cui all'art. 1102 cod. civ., faccia uso della cosa comune (nella specie mediante la costruzione di un comignolo sul tetto dell'edificio), la mera mancanza delle concessioni o autorizzazioni

amministrative, non può essere invocata dal condominio quale fonte di risarcimento del danno, riflettendosi esclusivamente nei rapporti tra il privato e la pubblica amministrazione (Cass. 8 agosto 1990, n. 8040). Da tale orientamento si desume che, nei rapporti interprivatistici, non acquisisce rilievo in sé la denunciata violazione delle regole procedurali dettate dal legislatore con riguardo allo svolgimento dell'attività edilizia, se non si deduca e dimostri che, in concreto, la inosservanza di una norma ordinata a garantire parametri di sicurezza si sia tradotta appunto nel concreto pregiudizio degli interessi perseguiti dalla normativa in materia condominiale.

Ciò che, nel caso di specie, è stato escluso dalla sentenza impugnata, con razionale accertamento di merito, alla stregua delle risultanze della consulenza tecnica d'ufficio.

**2.** Con il secondo motivo si lamenta violazione degli artt. 16, 17, 18 del r.d. 11 febbraio 1929, n. 274 nonché omessa valutazione di un punto decisivo della controversia, rilevando che solo ingegneri e architetti hanno la competenza a valutare opere che incidono sulla statica degli edifici, con la conseguenza che il parere espresso dal semplice geometra non potrebbe essere posto a fondamento di alcuna decisione. La ricorrente aggiunge che la Corte d'appello e, prima ancora, il Tribunale ben avrebbero potuto disporre una consulenza tecnica d'ufficio.

La doglianza è infondata.

Secondo il costante orientamento di questa Corte, dal quale non vi è motivo di discostarsi, le norme relative alla scelta del consulente tecnico d'ufficio hanno natura e finalità esclusivamente direttive, essendo la scelta riservata, anche per quanto riguarda la categoria professionale di appartenenza del consulente e la competenza del medesimo a svolgere le indagini richieste, all'apprezzamento

discrezionale del giudice di merito. Ne consegue che la decisione di affidare l'incarico ad un professionista (nella specie, geometra) iscritto ad un albo diverso da quello pertinente alla materia al quale si riferisce la consulenza (nella specie, ingegneri), ovvero non iscritto in alcun albo professionale, non è censurabile in sede di legittimità e non richiede specifica motivazione (Cass. 12 marzo 2010, n. 6050; per la riaffermazione del principio generale, v., di recente, Cass. 28 settembre 2015, n. 19173).

Alla luce di tali rilievi, la doglianza che investe la mancata nomina di un diverso consulente tecnico è priva di qualunque fondamento.

**3.** Con il terzo motivo si lamenta violazione degli artt. 1102, 1118, 1120 e 1122 cod. civ., rilevando che le "vaste demolizioni" di muri portanti, oltre a non potere essere apprezzata come utilizzo lecito delle parti comuni, aveva violato l'art. 1102, per effetto della appropriazione della superficie e del volume preesistenti, peraltro concorrendo a modificare, ai sensi dell'art. 1118 cod. civ., il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni.

Aggiunge la ricorrente: a) che, in tal modo, il manufatto, da muro portante, era divenuto uno spazio utilizzato e incorporato nella proprietà del condomino demolitore, autore di una innovazione vietata; b) che il radicale mutamento nella statica causato dalle demolizioni le inibiva qualunque iniziativa sulle parti di proprietà esclusiva che potesse incidere su tale profilo, anche alla luce dell'assenza, sulle parti di proprietà dell'altra condomina, delle certificazioni legali di sicurezza statica.

**4.** Con il quarto motivo si lamenta violazione degli artt. 1102, 1118, 1120 e 1102 cod. civ., rilevando che la realizzazione di una nuova unità immobiliare percepibile dall'esterno e dotata di propri ingressi: a) comporta una innovazione vietata, in quanto altera la consistenza dello

stabile condominiale, sorto come comunione concernente ben determinate porzioni orizzontali di proprietà esclusiva; b) aumenta proporzionalmente il diritto del condomino sulle parti comuni, realizzando una illegittima appropriazione delle stesse; c) ha inciso sul carico statico dell'edificio, inibendo iniziative della ricorrente; d) aveva alterato l'armonia e l'estetica della costruzione, destinate, proprio per la storicità e pregio di quest'ultima, a rimanere immutate; e) non poteva essere giustificata in forza del principio solidaristico, avendo finalità commerciali e speculative.

**5.** Il terzo e il quarto motivo, esaminabili congiuntamente per la loro stretta connessione, sono infondati.

Va premesso, in linea generale, che la norma di cui all'art. 1120 cod. civ., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportino, per tutti i condomini, oneri di spesa; ma, in caso contrario, opera, in tutta la sua estensione, il principio generale di cui all'art. 1102 cod. civ., in forza del quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare, a proprie spese, le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune (Cass. 13 novembre 1978, n. 5220; Cass. 12 febbraio 1993, n. 1781; Cass. 10 aprile 1999, 3508; Cass. 27 dicembre 2004, n. 24006; Cass. 21 dicembre 2010, n. 25872; Cass. 5 dicembre 2018, n. 31462).

Sotto il profilo dell'art. 1122 cod. civ., nel testo applicabile *ratione temporis*, la Corte d'appello ha escluso che le opere abbiano recato danno alle parti comuni.



Il tentativo di rimettere in discussione il profilo, riproponendo la questione del pregiudizio alla statica, attraverso la solo formale denuncia di una violazione di legge, si traduce nella inammissibile pretesa ad una rivalutazione delle risultanze istruttorie e nella generica denuncia di un vizio motivazionale neppure prospettabile, alla luce del nuovo art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ.

Infatti, posto che la sentenza impugnata è stata depositata in data 17 giugno 2015, viene in questione l'art. 360, comma primo, n. 5, cod. proc. civ., nel testo risultante dalle modifiche apportate dall'art. 54, comma 1, lett. b) del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv., con modificazioni, dalla l. 7 agosto 2012, n. 134 (pubblicata nel S.O. n. 171, della *Gazzetta Ufficiale* 11 agosto 2012, n.187), e applicabile, ai sensi del comma 3 del medesimo art. 54, alle sentenze pubblicate dal trentesimo giorno successivo a quello di entrata in vigore della legge di conversione del decreto (al riguardo, va ricordato che, ai sensi dell'art. 1, comma 2, della legge di conversione, quest'ultima è entrata in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*).

Come chiarito dalle Sezioni Unite di questa Corte, l'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., così come novellato, introduce nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., il ricorrente deve indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso

risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass., Sez. Un., 7 aprile 2014, n. 8053).

Quanto ai restanti profili, va ribadito che le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'art. 1102 cod. civ., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso (v., ad es., Cass. 20 febbraio 1997, n. 1554, che, alla stregua di tale premessa, ha ritenuto legittima l'apertura di vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune, che per sua ordinaria funzione è destinato anche all'apertura di porte e di finestre, realizzata dal singolo condomino mediante la demolizione della parte di muro corrispondente alla sua proprietà esclusiva; per la riaffermazione del principio generale, si vedano anche Cass. 27 ottobre 2003, n. 16097; 14 novembre 2014, n. 24295).

Il tema della alterazione del peso proporzionale di proprietà delle cose comuni è sollevato dalla ricorrente in termini generici, dal momento che, in ipotesi di divisione orizzontale in due parti di un appartamento in condominio non si determina alcuna automatica incidenza dell'opera sulle tabelle millesimali ai fini della revisione dei valori delle unità immobiliari, ove non ricorra il presupposto della rilevante alterazione del rapporto originario tra i valori dei singoli piani o porzioni di piano, così come richiesto dall'art. 69 disp. att. cod. civ., (v. quanto si desume da Cass. 3 giugno 2019, n. 15109).

Quanto alla alterazione del decoro architettonico, la motivata valutazione del giudice di merito era insindacabile in sede di legittimità, in assenza di vizi argomentativi, pur in epoca antecedente alla modifica dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ. (v., ad es., Cass. 11 maggio 2011, n. 10350). Alla luce della sopra ricordata novella della disposizione processuale le critiche assertive della ricorrente sul punto non sono idonee a superare il vaglio di ammissibilità.

Il criticato cenno della sentenza impugnata al profilo solidaristico si fonda su una erronea interpretazione del significato dell'aggettivo adoperato dalla Corte territoriale, giacché non esprime la attribuita prevalenza a generiche finalità abitative, ma il criterio di composizione degli interessi confliggenti in ambito condominiale.

**6.** In conseguenza, il ricorso va rigettato e il ricorrente condannato al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, alla luce del valore e della natura della causa nonché delle questioni trattate.

### **PQM**

Rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento, in favore di ciascuna delle controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 7.300,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, ed agli 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 l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.



Così deciso in Roma, il 10/09/2019

Il Consigliere

Il ~~Presidente~~