

0013184/16



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 19412/2011

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 13184

Dott. VINCENZO MAZZACANE - Presidente -

Sep. R.I.

Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Rel. Consigliere -

Ud. 28/04/2016

Dott. PASQUALE D'ASCOLA - Consigliere -

PJ

Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -

Dott. MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 19412-2011 proposto da:

MARIA , elettivamente  
domiciliata in ROMA, VIA ,  
presso lo studio dell'avvocato GORGIO , che  
la rappresenta e difende;

- **ricorrente** -

2016

**contro**

CONDOMINIO IN ROMA , IN PERSONA  
DELL'AMM.RE P.T. ,  
domiciliato in ROMA, , presso lo studio  
dell'avvocato MICHELE , che lo rappresenta e

928

difende;

- **controricorrente** -

**nonchè contro**

PASQUALE, MARIO, BERNARDINA,  
GABRIELE, DANTE,  
CHRISTINETTE, MARCO, ALDO,  
ROSA, ALBA, PAOLO,  
DONATELLA, GIOVANNI,  
EMANUELA, GASTONE;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 2415/2010 della CORTE  
D'APPELLO di ROMA, depositata il 04/06/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 28/04/2016 dal Consigliere Dott. EMILIO  
MIGLIUCCI;

udito l'Avvocato Giorgio difensore della  
ricorrente che si riporta agli atti depositati;

udito l'Avv. Michele difensore del  
controricorrente che si riporta agli atti depositati;

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

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Il Tribunale di Roma, in accoglimento della domanda proposta dal Condominio di v \_\_\_\_\_ in Roma nei confronti della condomina Maria \_\_\_\_\_ dichiarava illegittima la suddivisione da quest'ultima compiuta dall'appartamento di sua proprietà in due unità immobiliari nonche della sopraelevazione del lastrico solare. A

Con sentenza dep. il 4 giugno 2010 la Corte di appello di Roma, in riforma della decisione impugnata dalla convenuta, rigettava la domanda relativamente alla sopraelevazione, confermando invece la illegittimità della suddivisione dell'appartamento.

Per quel che ancora interessa nella presente sede, secondo i Giudici :

- la suddivisione in due unità immobiliari dell' appartamento della convenuta era illegittimo, atteso che il regolamento condominiale prevedeva un edificio costituito da sole 14 unità immobiliari; M

- la creazione di un altro appartamento non avrebbe potuto comportare, in caso di futura vendita, l'insediamento nell'edificio di un ulteriore nucleo familiare e, quindi, una utilizzazione dei beni e dei servizi comuni da parte di un numero di soggetti verosimilmente maggiore;

- la possibilità di suddividere gli appartamenti avrebbe potuto portare a raddoppiare i condomini, con deprezzamento del valore dell'edificio;

- la creazione di una nuova unità abitativa, determinando la presenza di un ulteriore condomino nello stabile, non avrebbe inciso

sul regime di costituzione dell'assemblea condominiale e sulla validità delle deliberazioni con riferimento al computo delle maggioranze ex art. 1136 cod. civ.

2.- Avverso tale decisione propone ricorso per cassazione Maria sulla base di sei motivi illustrati da memoria.

Resiste con controricorso l'intimato.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo - dopo avere premesso che l'art. 1122 cod. civ. va coordinato con le previsioni di cui all'art. 1102 cod. civ. - censura la sentenza che aveva ritenuto illegittime le opere compiute dal condomino all'interno della sua proprietà esclusiva pur in assenza di alcun pregiudizio per le cose comuni, non essendo stata neppure dedotta l'esistenza di regole di godimento delle parti comuni stravolte dall'aumento del numero di appartamenti.

2. Il secondo motivo denuncia che erroneamente era stato ritenuto che il regolamento condominiale prevedesse esclusivamente 14 appartamenti, essendo in esso contenuta una mera descrizione delle unità immobiliari esistenti e le relative quote di comproprietà, senza alcun divieto di suddivisione: la sentenza era affetta dal vizio di motivazione laddove, dandone una lettura del significato in contrasto con il dato letterale, non aveva specificato i passi del regolamento in cui sarebbe rinvenuta una indicazione cogente sul numero delle unità immobiliari.

3.- Il terzo motivo censura il procedimento presuntivo con cui la

sentenza aveva tratto dalla duplicazione degli appartamenti la conseguenza della utilizzazione di un numero verosimilmente maggiore di persone che sarebbero ospitati od ospitabili, circostanza, quest'ultima, in alcun modo dimostrata. La Corte aveva ritenuto che la creazione di una nuova unità immobiliare avrebbe comportato l'aumento degli abitanti del Condominio quando piuttosto, a stregua del regolamento di igiene del Comune di Roma - che impone requisiti minimi di ampiezza, cubatura, areazione e illuminazione dei locali - potrebbe derivare la diminuzione e non l'aumento del numero di abitanti, atteso il necessario raddoppio dei servizi di cucina e di igiene.

4. Il quarto motivo denuncia il ragionamento meramente presuntivo compiuto dai Giudici laddove avevano fatto in modo apodittico riferimento al deprezzamento dell'immobile in caso di raddoppio dei condomini, non potendo al riguardo utilizzarsi le nozioni di fatto di comune esperienza.

5. Il quinto motivo lamenta l'erroneo riferimento alla incidenza della divisione sul regime di costituzione dell'assemblea e sulle relative maggioranze, senza tenere conto delle norme che regolano la costituzione delle assemblee e senza esplicitare quale sarebbe la ricaduta sugli altri condomini : evidenza al riguardo che la circostanza relativa all'aumentato numero di condomini sarebbe calmierata con il mantenimento della quantità complessiva dei millesimi e che l'art. 69 comma due, disp. att. cod. civ. consente il riequilibrio delle quote di proprietà ogni volta che mutino le condizioni di una parte dell'edificio.

6. I motivi - che, per la stretta connessione, possono essere esaminati congiuntamente - sono fondati.

L'art. 1122 cod. civ., nel testo *ratione temporis* applicabile, disciplina l'ipotesi in cui il condomino realizzi opere e innovazioni nella proprietà esclusiva: consente l'esercizio dei poteri dominicali semprechè non arrechi pregiudizio alle parti comuni (e comunque nel rispetto dell'altrui proprietà esclusiva del vicino). Il condomino ha il diritto di godere e disporre dell'appartamento, apportandosi modifiche o trasformazioni che ne possano migliorare la utilizzazione, con il limite di non ledere i diritti degli altri condomini (Cass.2493/1967;2683/1980). In sostanza, al fine di verificare la legittimità dell'intervento edilizio compiuto nell'appartamento, occorre accertare se tale realizzazione abbia determinato o sia comunque in concreto, seppure potenzialmente, in grado di arrecare pregiudizio all'utilizzazione e al godimento delle cose comuni che ai sensi dell'art. 1102 cod civ. spetta ai comproprietari.

Orbene, in base agli accertamenti posti a fondamento della ritenuta illegittimità della suddivisione dell'appartamento della convenuta, i Giudici hanno fatto riferimento a eventuali, ipotetiche e più intense utilizzazione della cosa comune che, in caso di vendita di una delle unità immobiliari così realizzate, l'inserimento di un nuovo nucleo familiare nell'edificio condominiale avrebbe comportato senza peraltro verificare in concreto (e dare conto della) effettiva incidenza che l'aumentato numero di condomini avrebbe determinato sull'uso delle cose comuni : al riguardo sarebbe stata necessaria una

indagine che avesse tenuto necessariamente conto della ubicazione, della struttura e delle dimensioni dell'edificio condominiale con la descrizione in particolare delle parti comuni, in modo da accertare la potenziale compromissione dei diritti degli altri condomini per effetto del concorrente uso di un ulteriore nucleo familiare; il che non potrebbe desumersi dalla menzione nel regolamento condominiale contrattuale della (mera) esistenza di sole 14 unità, senza che sia stato in alcun modo accertata alcuna prescrizione vincolante o, meglio, alcun divieto di suddivisione degli appartamenti.

Per quel che concerne l' (eventuale incidenza) sulla costituzione dell'assemblea e la formazione delle maggioranze che potrebbe derivare in futuro dall'inserimento di un ulteriore condomino, se da un lato la partecipazione al condominio in base alla complessiva somma dei millesimi sarebbe comunque inalterata, l'art. 69 n. 2) disp. att. cod. civ., nel testo anteriore alla modifica di cui alla legge n.220 del 2012, consentiva la revisione delle tabelle millesimali per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, quando era notevolmente alterato il valore proporzionale dei piani; il testo, attualmente vigente introdotto dalla legge n.220 del 2012, prevede che, quando per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superficie o di incremento delle unità immobiliare, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale della unità immobiliare, è possibile la revisione delle tabelle millesimali nel caso in cui la somma dei valori dei due appartamenti superi di un quinto il valore originario dell'appartamento

Ora, indipendentemente dalla non applicabilità della normativa vigente al momento dei fatti di causa, si impone anche una interpretazione evolutiva della disciplina, che consente di ritenere la legittimità delle opere di suddivisione dell'appartamento, nel rispetto evidentemente dei diritti degli altri condomini

la sentenza va cassata con rinvio, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di appello di Roma

P.Q.M.

Accoglie il ricorso cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese della presente fase, ad altra sezione della Corte di appello di Roma

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 28 aprile 2016

Il Cons. estensore

*Emilio Mig*

Il Presidente

*Vincenzo*

Il Funzionario  
Dot.ssa Daniela Lorenza

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 24 GIU 2016

Il Funzionario

*[Signature]*