

Cass. civ. sez. II del 21 febbraio 2017 n 4437

1. - Con il primo motivo di ricorso, i ricorrenti si dolgono della violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1117 e 1120 cod. civ. in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., nonché dell'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ. Ad avviso dei ricorrenti, lo S, appropriandosi illegittimamente del muro perimetrale di natura portante, di proprietà comune ex art. 1117 cod. civ. e che era stato parzialmente abbattuto allo scopo di eseguire la trasformazione dell'originaria finestra in un portone, avrebbe agito senza alcun rispetto delle regole di cui all'art. 1120 cod. civ., attesa la conclamata illiceità della condotta posta in essere. Si deduce, inoltre, un vizio di motivazione, avendo la Corte d'appello ignorato la circostanza che la demolizione di una parte del muro portante dell'edificio era stata realizzata con pregiudizio alla stabilità e alla sicurezza dell'edificio.

1.1. - Il motivo è infondato.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte (tra le tante, Cass., Sez. II, 25 settembre 1991, n. 10008; Cass., Sez. II, 26 gennaio 1987, n. 703; Cass., Sez. II, 27 ottobre 2003, n. 16097; Cass., Sez. VI-2, 14 novembre 2014, n. 24295), in tema di condominio, il principio della comproprietà dell'intero muro perimetrale comune di un edificio legittima il singolo condomino ad apportare ad esso (anche se muro maestro) tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini (e, quindi, a procedere anche all'apertura, nel muro, di un varco di accesso ai locali di sua proprietà esclusiva), a condizione di non impedire agli altri condomini la prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro - ovvero la facoltà di utilizzarlo in modo e misura analoghi - e di non alterarne la normale destinazione e sempre che tali modificazioni non pregiudichino la stabilità ed il decoro architettonico del fabbricato condominiale.

Si è anche precisato (Cass., Sez. II, 29 aprile 1994, n. 4155; Cass., Sez. II, 26 marzo 2002, n. 4314) che l'apertura di varchi e l'installazione di porte o cancellate in un muro ricadente fra le parti comuni dell'edificio condominiale, eseguite da uno dei condomini per creare un nuovo ingresso all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva, non integrano, di massima, abuso della cosa comune suscettibile di ledere i diritti degli altri condomini, non comportando per costoro una qualche impossibilità di far parimenti uso del muro stesso ai sensi dell'art. 1102, primo comma cod. civ., e rimanendo irrilevante la circostanza che tale utilizzazione del muro si correli non già alla necessità di ovviare ad una interclusione dell'unità immobiliare al cui servizio il detto accesso è stato creato, ma all'intento di conseguire una più comoda fruizione di tale unità immobiliare da parte del suo proprietario. Negli edifici in condominio, i proprietari esclusivi delle singole unità immobiliari possono utilizzare i muri comuni, nelle parti ad esse corrispondenti, sempre che l'esercizio di tale facoltà, disciplinata dagli artt. 1102 e 1122 cod. civ., non pregiudichi la stabilità e il decoro architettonico del fabbricato

A tale principio si è correttamente attenuta la Corte di merito.

Invero, la Corte - nel giungere alla conclusione che l'allargamento dell'apertura da parte dello S al fine di trasformare la finestra in accesso carraio ha semplicemente comportato un uso più intenso della cosa comune, come tale consentito dall'art. 1102 cod. civ., senza con questo alterare il rapporto di equilibrio con gli altri comproprietari - ha per un verso rilevato che lo S era l'unico fra i condomini a poter usufruire, per le proprie esigenze, del varco in questione, siccome proprietario esclusivo dell'unità immobiliare comunicante con l'esterno; per l'altro ha sottolineato che il realizzato allargamento ha lasciato immutato lo stile architettonico della facciata, non comportando alcuna significativa alterazione del relativo decoro, e ciò considerando in concreto le linee e le strutture che connotano il fabbricato stesso.

La Corte territoriale ha compiuto un congruo accertamento di fatto nel quadro dei principi dettati da questa Corte regolatrice.

I ricorrenti finiscono con il sollecitare un diverso esame delle risultanze di causa e un differente apprezzamento di merito, il che fuoriesce dai limiti del sindacato devoluto alla Corte di cassazione.

Essi muovono dal presupposto che nella specie vi sia stato "l'abbattimento di un muro portante" dell'edificio, ma non considerano che nella specie si è avuta soltanto una riduzione del "maschio murario" (pilastro) in corrispondenza dell'allargamento della precedente apertura.

E prospettano l'esistenza di un pregiudizio attuale alla stabilità e alla sicurezza del fabbricato, ma non tengono conto della circostanza che già il Tribunale, definendo il primo grado di giudizio, ha affermato che il pregiudizio sismico - pur inizialmente sussistente per effetto dell'intervento effettuato dallo S - era stato eliminato a seguito dell'effettuazione, da parte dello stesso convenuto, delle opere disposte in sede di reclamo cautelare; né dal testo del ricorso si ricava come la questione dell'attualità del rischio per la stabilità del fabbricato (pur dopo che lo S aveva realizzato, ottemperando all'ordinanza resa in rese di reclamo cautelare, tutti gli interventi diretti all'eliminazione del pregiudizio sismico) sia stata riproposta dai G in appello.