

Cass., civ. sez. II, del 4 settembre 2017, n. 20713

Il terzo motivo di ricorso (suddiviso in quattro distinti profili nella sua esposizione) denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1121 c.c., stavolta in relazione agli artt. 2, 3, 24, 111 Cost., 1102, 1117, 1120 c.c., 112, 113, 115, 116 e 132 c.p.c., nonché il vizio di motivazione, avendo la sentenza impugnata applicato la disciplina delle innovazioni condominiali di cui all'art. 1121 c.c. ad un'opera di ascensore "nata privata" ai sensi dell'art. 1102 c.c., così permettendo agli attori di entrare forzosamente nella comproprietà dell'ascensore.

Il quarto motivo di ricorso (suddiviso in tre distinti profili nella sua esposizione) denuncia ancora la violazione e falsa applicazione dell'art. 1121 c.c., ancora in relazione agli artt. 2, 3, 24, 111 Cost., 1102, 1117, 1120 c.c., 61, 112, 113, 115, 116 e 132 c.p.c., nonché il vizio di motivazione, avendo la sentenza impugnata meramente preso atto della valutazione dell'ascensore determinata dal CTU, senza tener conto degli oneri di costruzione.

11.2. Possono poi trattarsi congiuntamente terzo e quarto motivo, giacché connessi, ed anch'essi risultano infondati.

Il terzo motivo, in particolare, introduce una circostanza di fatto, ovvero, che l'installazione dell'ascensore non fosse stata preceduta da alcuna previa deliberazione assembleare, circostanza della quale non vi è cenno nella sentenza impugnata, senza che i ricorrenti indichino specificamente, ai sensi dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., in quale loro difesa del giudizio di merito avessero posto tale questione. Né la circostanza di fatto indicata può essere oggetto di accertamento per la prima volta nel giudizio di legittimità.

Le censure in esame sono comunque smentite dall'orientamento interpretativo di questa Corte, che ha più volte affermato come l'installazione "ex novo" di un ascensore in un edificio in condominio (le cui spese, a differenza di quelle relative alla manutenzione e ricostruzione dell'ascensore già esistente, vanno ripartite non ai sensi dell'art. 1124 c.c., ma secondo l'art. 1123 c.c., ossia proporzionalmente al valore della proprietà di ciascun condomino: Cass. Sez. 2, 25/03/2004, n. 5975; Cass. Sez. 2, 17/02/2005, n. 3264) costituisce innovazione che può essere deliberata dall'assemblea condominiale con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 c.c., oppure direttamente realizzata con il consenso di tutti i condomini, così divenendo l'impianto di proprietà comune.

Trattandosi, tuttavia, di impianto suscettibile di utilizzazione separata, proprio quando l'innovazione, e cioè la modificazione materiale della cosa comune (nella specie, il vano scale) conseguente alla realizzazione dell'ascensore, non sia stata approvata in assemblea (lo stesso art. 1121 c.c., al comma 2, parla di maggioranza dei condomini che abbia "deliberata o accettata" l'innovazione), essa può essere attuata anche a cura e spese di uno o di taluni condomini soltanto (con i limiti di cui all'art. 1102 c.c.), salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera (Cass. Sez. 2, 18/08/1993, n. 8746; Cass. Sez. 2, 18/11/1971, n. 3314; Cass. Sez. 2, 13/03/1963, n. 614).

Dunque, l'ascensore, installato nell'edificio dopo la costruzione di quest'ultimo per iniziativa di parte dei condomini, non rientra nella proprietà comune di tutti i condomini, ma appartiene in proprietà a quelli di loro che l'abbiano impiantato a loro spese. Ciò dà luogo nel condominio ad una particolare comunione parziale dei proprietari dell'ascensore, analoga alla situazione avuta a mente dall'art. 1123, comma 3, c.c., comunione che è distinta dal condominio stesso, fino a quando tutti i condomini non abbiano deciso di parteciparvi. L'art. 1121, comma 3, c.c. fa, infatti, salva agli altri condomini la facoltà di partecipare successivamente all'innovazione, divenendo partecipi della comproprietà dell'opera, con l'obbligo di pagarne pro quota le spese impiegate per l'esecuzione, aggiornate al valore attuale.

Nella specie la sentenza impugnata ha fatto corretta applicazione dell'art. 1121 c.c., ritenendo che i condomini ES, AG, MS, NMI, GDG, LM e TS, acquistando ora la comproprietà dell'impianto di ascensore, dovessero pro quota quel che era il costo d'allora delle spese di esecuzione dell'opera ragguagliate al valore attuale della moneta, onde evitare arricchimenti in danno dei condomini che avevano assunto l'iniziativa. La Corte d'Appello ha peraltro evidenziato come i signori T e V non avessero affatto documentato le spese anticipate per realizzare l'ascensore, sostenendo che non dovesse operarsene un rimborso, quanto piuttosto determinarsi un prezzo dell'impianto da corrispondere in base all'autonomia privata.

Col quarto motivo di ricorso, i ricorrenti contestano l'inutilizzabilità della CTU, nonché l'incompletezza dei dati esaminati dalla stessa. E' però certo che il giudizio sulla necessità ed utilità di far ricorso allo strumento della consulenza tecnica rientra nel potere discrezionale del giudice del merito, la cui decisione è, di regola, incensurabile in cassazione. Inoltre, se normalmente la consulenza tecnica non è mezzo di prova, ma mezzo di valutazione, sotto il profilo tecnico-scientifico, di dati già acquisiti, tuttavia, in alcuni casi - come, ad esempio, proprio quando sia disposta per rilevare la consistenza e le caratteristiche tecniche di un'opera e per accertarne il valore - la consulenza costituisce essa stessa un mezzo di prova, senza, peraltro, esentare la parte interessata dall'onere di cui all'art. 2697 c.c.

La Corte di Genova ha spiegato come la valutazione dell'ascensore raggiunta dal CTU fosse stata ancorata alle risultanze processuali disponibili, nei limiti in cui risultassero provate dagli interessati le spese sostenute, corrispondenti ai costi correnti di mercato; tale valutazione dei dati acquisiti con la consulenza tecnica di ufficio è stata condivisa dai giudici di merito, e non è suscettibile di sindacato in sede di legittimità, in quanto espressa in modo logico e nel rispetto dell'art. 1121 c.c. Al riguardo, i ricorrenti si limitano a denunciare errori e lacune della consulenza, che si sostanziano in semplici difformità tra la valutazione del consulente circa l'importo delle spese di realizzazione dell'impianto di ascensore e il valore diverso allo stesso da loro attribuito.