

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE II CIVILE

Sentenza 11 luglio 2011, n. 15203

Svolgimento del processo

A.A., partecipante al condominio di (OMISSIS), adiva il locale giudice di pace per ottenere una pronuncia che regolamentasse l'uso del seminterrato condominiale, destinato a parcheggio di autovetture, al fine di consentirne l'uguale fruizione a tutti i condomini, eventualmente mediante avvicendamento o utilizzazione di altro spazio comune. Resistendo il condominio, il quale deduceva che la situazione in atto risaliva a circa 34 anni, che era stata determinata da risalenti delibere dell'assemblea che avevano assegnato a ciascuno dei nove condomini un apposito spazio per il parcheggio di un'autovettura, e che, in definitiva, la domanda era stata occasionata dall'aver l'attore acquistato un'autovettura più grande della precedente, il giudice di pace rigettava la domanda.

Tale decisione era confermata dal Tribunale di Roma, adito in funzione di giudice d'appello, con sentenza depositata il 14.12.2005.

Premesso che il frazionamento dell'uso di una cosa comune poteva essere realizzato, sotto il profilo spaziale, ove ne fosse impossibile l'impiego promiscuo, mediante divisione delle singole zone di godimento, ferma restando la comproprietà indivisa del bene, e che una tale modalità di fruizione, ove non prevista dal regolamento condominiale, poteva essere stabilita dall'assemblea dei condomini, il giudice del gravame rilevava che lo stesso appellante, pur negando che tra i partecipanti al condominio vi fosse stata un'assegnazione dei singoli posti auto risalente al 1962, aveva prodotto una delibera assembleare del 12.1.1995 che aveva ratificato una prassi, risalente nel tempo, in virtù della quale ciascuno dei nove condomini godeva di un proprio posto auto. Ciò comportava, ad avviso del Tribunale, che l'eventuale violazione dell'art. 1102 c.c., lamentata dall'appellante, avrebbe dovuto essere fatta valere mediante impugnazione della citata delibera, sicché la mancata impugnazione precludeva il rilievo di eventuali profili di violazione della citata norma.

Per la cassazione di detta sentenza ricorre A.A., che formula tre motivi d'impugnazione, illustrati da memoria.

Il condominio intimato non ha svolto attività difensiva.

Motivi della decisione

1. - Con il primo motivo parte ricorrente denuncia la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4, perchè la sentenza d'appello non avrebbe adeguatamente esposto i fatti di causa, nè riprodotto le conclusioni delle parti, tra cui quelle, ben più articolate rispetto a quanto riportato nella sentenza impugnata, formulate dall'appellante.

Deduce, altresì, il vizio di ultra o extrapetizione, per aver il giudice d'appello posto a base del rigetto dell'impugnazione una questione (quella inerente alla necessità d'impugnare la delibera dell'assemblea condominiale del 12.1.1995) non rilevabile d'ufficio e che non formava oggetto di eccezione da parte appellata.

1.1. - Il motivo è infondato in ciascuna delle tre censure in cui si articola.

1.1.1. - Quanto all'esposizione, asseritamente carente, dei fatti di causa, questa Corte ha avuto modo di precisare che in tema di contenuto della sentenza, la concisa esposizione dello svolgimento del

processo e dei motivi in fatto della decisione, richiesta dall'art. 132 cod. proc. civ., comma 2, n. 4, nella versione anteriore alla modifica da parte della L. 18 giugno 2009, n. 69, art. 45, comma 17, non rappresenta un elemento meramente formale, ma un requisito da apprezzarsi esclusivamente in funzione della intelligibilità della decisione e della comprensione delle ragioni poste a suo fondamento, la cui mancanza costituisce motivo di nullità della sentenza solo quando non sia possibile individuare gli elementi di fatto considerati o presupposti nella decisione, stante il principio della strumentalità della forma, per il quale la nullità non può essere mai dichiarata se l'atto ha raggiunto il suo scopo (art. 156 cod. proc. civ., comma 3), e considerato che lo stesso legislatore, nel modificare l'art. 132 cit., ha espressamente stabilito un collegamento di tipo logico e funzionale tra l'indicazione in sentenza dei fatti di causa e le ragioni poste dal giudice a fondamento della decisione (Cass. n. 22845/10; in senso analogo, Cass. nn. 6683/09, 17130/07, 12526/03, 13990/03, 6148/03, 8105/03, 8296/03, 8983/02, 1944/01 e 5146/01).

1.1.1.1. - Nello specifico, la narrativa - giustamente concisa, secondo la prescrizione dell'art. 132 c.p.c., n. 4, ante lege n. 69 del 2009 - della sentenza impugnata, delinea in maniera intelligibile l'oggetto del contendere, la sua origine e i temi della decisione, per la comprensione dei quali è tutt'altro che necessaria (e dunque, semmai, tendenzialmente errata) la minuziosa trascrizione della sequenza delle udienze, dell'esito dell'istruzione probatoria e del contenuto delle argomentazioni svolte dalle parti per sostenere le rispettive posizioni, sufficientemente chiarite, soprattutto per quanto concerne la difesa dell'odierna parte ricorrente, nella successiva parte motiva.

1.1.2. - Ugualmente destituita di pregio, in quanto contraria alla costante giurisprudenza di questa Corte, è la censura relativa alla mancata integrale riproduzione delle conclusioni delle parti.

Infatti, la mancata o incompleta trascrizione nella sentenza delle conclusioni delle parti costituisce, di norma, una mera irregolarità formale irrilevante ai fini della sua validità, occorrendo, perchè siffatta omissione od incompletezza possa tradursi in vizio tale da determinare un effetto invalidante della sentenza stessa, che l'omissione abbia in concreto inciso sull'attività del giudice, nel senso di averne comportato o un'omissione di pronuncia sulle domande o sulle eccezioni delle parti, oppure un difetto di motivazione in ordine a punti decisivi prospettati dalle parti medesime (v. per tutte e da ultimo, Cass. n. 10853/10).

1.1.2.1. - Nello specifico, tutti i motivi d'impugnazione svolti dall'appellante risultano essere stati trattati, per cui non è dato di ravvisare nella mancata compilazione delle conclusioni delle parti il sintomo della nullità a rilevanza variabile (ai sensi dell'art. 156 c.p.c., comma 2) cui si ricollega l'indirizzo giurisprudenziale appena ricordato. Non vi è stata, poi, omessa pronuncia sulle domande subordinate, bensì reiezione implicita delle stesse sul presupposto, chiarito nella sentenza impugnata, che la suddivisione in porzioni dell'area comune avrebbe dovuto essere oggetto di determinazione da parte dell'assemblea di condominio.

1.1.3. - Questa Corte ha avuto modo di precisare che in tema di violazione del principio del contraddittorio, l'omessa indicazione alle parti, ad opera del giudice, di una questione rilevabile d'ufficio, sulla quale si fonda la decisione, comporta la nullità della sentenza per violazione del diritto di difesa, nel sistema processuale in vigore dal 30 aprile 1995 al 28 febbraio 2006, solo quando la parte che se ne dolga prospetti in concreto le ragioni che avrebbe potuto far valere in sua difesa qualora il contraddittorio sulla predetta eccezione fosse stato tempestivamente attivato, in quanto, alla stregua del canone costituzionale di ragionevole durata del processo, detta indicazione non costituisce un adempimento fine a sè stesso, la cui omissione è censurabile in sede d'impugnazione a prescindere dalle sue conseguenze pratiche, ma assume rilievo solo in quanto finalizzata all'esercizio effettivo dei poteri di difesa (Cass. n. 6051/10).

Tale recente arresto si pone in linea di continuità con il consolidato indirizzo secondo il quale nel caso in cui il giudice esamini d'ufficio una questione di puro diritto, senza procedere alla sua

segnalazione alle parti onde consentire su di essa l'apertura della discussione (c.d. terza via), non sussiste la nullità della sentenza, in quanto (indiscussa la violazione deontologica da parte del giudicante) da tale omissione non deriva la consumazione di altro vizio processuale diverso dall'*error iuris* in iudicando ovvero dall'*error in iudicando de iure procedendi*, la cui denuncia in sede di legittimità consente la cassazione della sentenza solo se tale errore sia in concreto consumato: qualora invece si tratti di questioni di fatto, ovvero miste di fatto e di diritto, la parte soccombente può dolersi della decisione, sostenendo che la violazione di quel dovere di indicazione ha vulnerato la facoltà di chiedere prove o, in ipotesi, di ottenere una eventuale rimessione in termini, con la conseguenza che, ove si tratti di sentenza di primo grado appellabile, potrà proporsi specifico motivo di appello solo al fine di rimuovere alcune preclusioni (specie in materia di controeccezione o di prove non indispensabili), senza necessità di giungere alla più radicale soluzione della rimessione in primo grado, salva la prova, in casi ben specifici e determinati, che sia stato realmente ed irrimediabilmente vulnerato lo stesso valore del contraddittorio (Cass. S.U. n. 20935/09).

1.1.3.1. - Nel caso di specie, è più che dubbio, in primis, che la ritenuta necessità della previa impugnazione della delibera del 12.1.1995 costituisca essa stessa un'autonoma questione, per di più rilevata d'ufficio, perchè tra le parti si discute(va) proprio dell'esistenza o non di delibere condominiali che regolassero l'assegnazione in favore dei condomini di spazi individuali destinati al parcheggio di autovetture. L'interpretazione della ridetta delibera costituiva uno dei *themata* decidenda interni a tale questione, e la conclusione infine trattata dal giudice d'appello ne rappresenta, nella logica della decisione impugnata, null'altro che una deduzione sillogistica, operazione, quest'ultima, che attiene alla fase terminale del ragionamento giuridico svolto dal giudice sull'oggetto che le parti hanno allegato, e che in quanto tale non richiede di provocare alcun contraddittorio. L'equivoco in cui incorre la censura è, dunque, quello di ritenere che il giudice debba previamente partecipare alle parti ogni singola componente della discussione logico-giuridica del caso, che non si esaurisca nella mera adesione ad argomentazioni difensive già svolte, il che equivarrebbe a negare (non già la c.d. terza via, ma anche soltanto) che il giudice possa motivare la propria decisione senza adottare esattamente e in toto fatti, norme ed effetti così come selezionati, criticati e sviluppati dall'una o dall'altra parte.

In secondo luogo, il ricorrente non esplicita quali concrete e nominate compromissioni avrebbe subito la propria attività assertiva e probatoria per effetto del (pur infondatamente) dedotto *error in procedendo*, visto che (a tacere della sostanziale irrilevanza del tema, per le ragioni che seguono) egli non deduce affatto di aver impugnato la delibera del 12.1.1995, la quale, anzi, nella sua prospettiva difensiva è inidonea a corroborare la posizione del condominio, sicchè la censura palesa il suo carattere puramente strumentale nel rivolgersi contro una parte della sentenza giudicata dallo stesso ricorrente priva di rilievo.

2. - Con il secondo motivo è dedotta la violazione dell'art. 1102 c.c., ma ad un tempo si formulano due quesiti, uno sull'esistenza del vizio di omessa pronuncia quando la causa sia decisa su questione pregiudiziale erroneamente rilevata d'ufficio, l'altro su ciò, se costituisca violazione dell'art. 1102 c.c., il fatto che un partecipante alla comunione, a causa di mutate condizioni, non possa più utilizzare il bene comune o possa utilizzarlo solo in maniera più difficoltosa rispetto agli altri comproprietari.

3. - Con il terzo motivo si deduce sempre la violazione dell'art. 1102 c.c., ma in relazione all'art. 360, n. 5, sostenendo che il condominio non ha fornito alcuna prova circa un preciso accordo sull'assegnazione dei posti macchina, in quanto la delibera del 1962, portata dal condominio a sostegno della propria tesi, aveva ad oggetto l'assegnazione di un locale garage per il deposito di motocicli, e che la deliberazione del 12.1.1995 si limitava a invitare i proprietari di motociclette e di motorini a ripristinare i posti auto a suo tempo assegnati, come se, in realtà, tali precedenti

assegnazioni non vi fossero state o fossero state già da molto tempo disattese dagli stessi partecipanti alla comunione.

4. - Il secondo e il terzo motivo, da esaminare congiuntamente in quanto inerenti, sotto profili diversi, alla medesima questione dell'uso della cosa comune secondo il principio di cui all'art. 1102 c.c., sono infondati.

4.1. - Richiamate, quanto alla censura di omessa pronuncia, le considerazioni svolte al par. 1.1.3.1., va osservato che in materia di comunione, l'art. 1102 c.c., fonda il criterio in base al quale l'uso della res communis avviene, di regola e finchè ciò sia possibile e ragionevole, in maniera promiscua, di guisa che ciascun partecipante ha il diritto di utilizzare il bene come può, e non già in qualunque modo voglia, dato il duplice limite derivante dal rispetto della destinazione della cosa e della pari facoltà di godimento spettante agli altri comunisti. Pertanto, ove il godimento pregresso, sia esso promiscuo o regolamentato in via autonoma tramite delibera dell'assemblea dei condomini adottata a maggioranza (come ritiene possibile la costante giurisprudenza di questa Corte: cfr.

Cass. nn. 4131/01, 10248/03, 13763/04, 8528/94, 6010/84 e 312/82), non sia più possibile per taluno soltanto dei partecipanti, a causa del mutamento puramente elettivo delle sue condizioni personali, questi non può esigere potestativamente nei confronti degli altri una diversa modalità di utilizzazione della cosa comune, in senso turnario ovvero mediante altre soluzioni che impegnino ulteriori e/o differenti parti oggetto di comunione, sia perchè il godimento promiscuo è per sua natura modale, di talchè il singolo condomino ha l'onere di conformare ai limiti anche quantitativi del bene le proprie aspettative di utilizzo, sia in quanto differenti opzioni di godimento comune possono essere realizzate in via autonoma, ma non già imposte tramite l'intervento eteronomo del giudice, che nello specifico dispone soltanto di poteri interdittivi.

2.1.1 - Nel caso in esame, il Tribunale ha ritenuto, con accertamento non oggetto di censura, che appartenga alla cornice fattuale di riferimento comune alle parti il fatto che le esigenze di parcheggio dell'odierno ricorrente siano mutate, generando la presente controversia, per aver questi la disponibilità di un'autovettura di maggiori dimensioni (v. pag. 3 della sentenza impugnata; e nello stesso senso, v. anche pag. 11 del ricorso). Tale circostanza corrisponde ad una libera scelta di detta parte, la quale però, per i motivi anzi detti, non può provocare cambiamenti nell'uso della cosa comune attraverso l'imposizione giudiziale di un diverso tipo di godimento diretto, vuoi frazionato temporalmente, vuoi realizzato mediante apposite nuove opere.

Per tale ragione, resta del tutto irrilevante il giudizio di congruità e logicità motivazionale della sentenza impugnata in merito a ciò, che le precedenti modalità di utilizzo dell'area comune destinata a parcheggio derivassero o non da valide ed efficaci delibere condominiali, atteso che anche ipotizzando l'assenza di qualsivoglia regolamentazione antecedente, il giudice non può surrogarsi alle facoltà di disposizione che competono solo ai condomini.

5. - In conclusione il ricorso va respinto (nulla per le spese, non avendo la parte intimata svolto attività difensiva in questa sede).

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.