

**Civile Sent. Sez. 2 Num. 24960 Anno 2016**

**Presidente: MIGLIUCCI EMILIO**

**Relatore: ORILIA LORENZO**

**Data pubblicazione: 06/12/2016**

**SENTENZA**

sul ricorso 19538-2012 proposto da:

PRATI PAOLA PRTPLA60E66H330M, PRATI FILIPPO  
PRTFPP73M29L407Z, PRATI GIANFRANCO PRTGFR38M04A372B,  
PERON ROSELLA PRNRL48R44B031L, PRATI RITA  
PRTRTI54S68H330P, PRATI MARIA CRISTINA RTMCR41I70A372F,  
PRATI LORENZO PRTLNZ47T12H330O, PRATI FEDERICO  
PRTFRC73M29L407R, CONDOMINIO VILLA ELETTRA VIALE TRENTO  
32/38 RIVA DEL GARDA, FLORSESCU MIRELA  
FLRMRL67S64Z129E, elettivamente domiciliati in ROMA,  
PIAZZA AUGUSTO IMPERATORE 3, presso lo studio  
dell'avvocato STEFANO CAPONETTI, rappresentati e difesi  
dall'avvocato GIORGIO FASSINO;

2016

2036

- ricorrenti -

PRATI MANUELA, elettivamente domiciliato in ROMA, P.LE  
CLODIO 32, presso lo studio dell'avvocato GIANCARLO  
COSTA, che lo rappresenta e difende unitamente  
all'avvocato MARCO ANDRACCO;

- **controricorrente incidentale** -

avverso la sentenza n. 34/2012 della CORTE D'APPELLO di  
TRENTO, depositata il 02/02/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 12/10/2016 dal Consigliere Dott. LORENZO  
ORILIA;

udito l'Avvocato CAPONETTI Stefano con delega orale  
dell'Avvocato FASSINO Giorgio, difensore dei ricorrenti  
che ha chiesto l'accoglimento delle difese in atti;

udito l'Avvocato COSTA Giancarlo difensore della  
resistente che si è riportato agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. GIANFRANCO SERVELLO che ha concluso per  
il rigetto di entrambi i ricorsi.

9

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## RITENUTO IN FATTO

1 Con atto 20.4.2007 Manuela Prati impugnò davanti al Tribunale di Rovereto la delibera assembleare 7.12.2006 adottata dal Condominio *Villa Elettra* di viale Trento in Riva del Garda con riferimento a vari argomenti, tra cui, per quanto ancora interessa, i punti 11 (relativo all'assegnazione dei parcheggi) e 8 (accesso alle aree non comuni per ispezioni e riparazioni).

Nel giudizio si costituirono, opponendosi alla domanda, i convenuti Maria Cristina, Paola, Gianfranco, Rita, Lorenzo, Federico e Filippo Prati, nonché Rosella Peron, Mirela Florescu e il Condominio in persona dell'amministratore.

2 Il Tribunale adito rigettò l'impugnazione sui predetti punti dell'ordine del giorno, accogliendola invece su altre questioni, che qui non rilevano, mentre la Corte d'appello di Trento, con sentenza 3.2.2012, decidendo sui gravami proposti in via principale (dalla Prati) ed incidentale (dagli altri condomini e dall'amministratore) ha dichiarato la parziale nullità della delibera 7.12.2006 anche con riferimento al punto 11 nella parte in cui ha disposto il mutamento il mutamento di destinazione dello spazio comune adibito a giardino (p.f. 2029) prevedendo su di esso la possibilità di parcheggio. Ha quindi confermato nel resto la sentenza gravata, rigettando le ulteriori doglianze delle parti, tra cui quella - formulata dall'appellante - sul mancato annullamento della delibera in relazione al punto (che, sempre ad avviso, dell'appellante,



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

avrebbe imposto una vera e propria servitù di accesso alle aree non comuni, senza il filtro del provvedimento giudiziale autorizzativo di cui all'art. 843 cc).

Per giungere a tale soluzione, la Corte d'Appello ha osservato, sempre per quanto ancora interessa in questa sede:

- che il punto 11 della delibera aveva destinato a parcheggio anche la p.f. 2029 destinata a giardino con conseguente mutamento della destinazione dell'area;

- che tale mutamento di destinazione comportava una innovazione vietata ex art. 1120 cc sicché occorreva il consenso unanime di tutti i condomini;

- che sul punto 8 della delibera (riguardante la previsione dell'accesso alle aree non comuni per ispezioni e riparazioni alle tubazioni condominiali), al di là della terminologia adoperata, si era in presenza non di una imposizione di servitù, ma di una limitazione legale della proprietà e pertanto la relativa doglianza andava respinta.

**3** Per la cassazione della sentenza hanno proposto ricorso Maria Cristina, Paola, Gianfranco, Rita, Lorenzo, Federico e Filippo Prati, nonché Rosella Peron, Mirela Florescu e il Condominio sulla base di 2 motivi a cui resiste Manuela Prati con controricorso contenente a sua volta ricorso incidentale articolato su tre censure.

In data 20.9.2016 il difensore dei ricorrenti ha depositato documentazione ai sensi dell'art. 372 cpc.

g

Entrambe le parti hanno depositato memorie.

### CONSIDERATO IN DIRITTO

#### RICORSO PRINCIPALE

1 Occorre innanzitutto rilevare che in data 20.9.2016 il difensore dei ricorrenti ha depositato una delibera adottata nella seduta del 12.9.2014, ma che non rientra nella previsione dell'art. 372 cpc: la sua produzione in cassazione dunque non è consentita.

Con il primo motivo Maria Cristina Prati e gli altri ricorrenti denunciano violazione dell'art. 345 cpc nonché motivazione omessa, insufficiente o erronea, rilevando che Manuela Prati, nel giudizio di appello, con riferimento al tema dell'assegnazione dei posti auto, aveva proposto una domanda nuova, inammissibile, avendo dedotto per la prima volta la nullità della delibera per avere disposto, in assenza di approvazione all'unanimità, una modifica della destinazione d'uso della p.f. 2909 da giardino a parcheggio, mentre invece in primo grado, a sostegno della nullità (sempre per mancanza di approvazione unanime), aveva dedotto la creazione di servitù e la limitazione dei diritti dei singoli condomini

Il motivo è infondato perché non considera il principio di diritto affermato anche dalle sezioni unite secondo cui il giudice innanzi al quale sia stata proposta domanda di nullità contrattuale deve rilevare di ufficio l'esistenza di una causa di quest'ultima diversa da quella allegata dall'istante, essendo

g

quella domanda pertinente ad un diritto autodeterminato, sicché è individuata indipendentemente dallo specifico vizio dedotto in giudizio (v. Sez. U, Sentenza n. 26242 del 12/12/2014 Rv. 633505; Sez. 1, Sentenza n. 15408 del 26/07/2016 Rv. 640705).

Ora, tale principio - già dichiarato estensibile alla materia delle impugnazioni di delibere societarie (Sez. 1, Sentenza n. 8795 del 04/05/2016 Rv. 639560) - deve ritenersi senz'altro applicabile anche in materia di impugnazioni di delibere condominiali (v. Sez. 2, Sentenza n. 12582 del 17/06/2015 Rv. 635891 secondo cui alle deliberazioni prese dall'assemblea condominiale si applica il principio dettato in materia di contratti dall'art. 1421 cod. civ., secondo cui è attribuito al giudice il potere di rilevarne d'ufficio la nullità.

Di conseguenza, se poteva la Corte d'Appello dichiarare anche di ufficio la nullità della delibera per un motivo non espressamente dedotto in primo grado, poteva anche provvedervi su una base di una prospettazione introdotta per la prima volta in appello e quindi sotto questo profilo la sentenza impugnata si sottrae a censura.

**2** Col secondo motivo, sempre in relazione al tema dell'assegnazione dei posti auto, i ricorrenti denunziano violazione dell'art. 1120 cc e il vizio di omessa, erronea o insufficiente motivazione su un punto decisivo con riferimento al concetto di innovazione vietata. A loro avviso non è dato

comprendere da quale fonte la Corte territoriale abbia tratto il convincimento che il mutamento di destinazione d'uso di una piccola parte della p.f. 2029 a parcheggio (60 mq su circa 800, cioè meno di un decimo dell'intero) avesse concretamente impedito a Manuela Prati di usare e godere della restante e predominante porzione di giardino insistente sulla predetta particella.

La censura è fondata.

Come già affermato da questa Corte, la delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale, interessata solo in piccola parte da alberi di alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva, non dà luogo ad una innovazione vietata dall'art. 1120 cod. civ., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune, ed anzi, da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condomini (v. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 15319 del 12/07/2011 Rv. 618640).

La Corte d'Appello avrebbe dovuto considerare innanzitutto le dimensioni dell'area adibita a parcheggio rispetto all'intera particella destinata a giardino e poi valutare, sulla scorta dell'esposto principio, se in concreto il godimento del singolo avesse subito una significativa menomazione: solo in caso di

Q

risposta positiva a tale quesito avrebbe dovuto ritenere sussistente l'operatività del divieto di cui all'art. 1120 secondo comma cc.

Dalla sentenza impugnata un tale passaggio argomentativo non risulta, essendosi la Corte d'Appello limitata a verificare la sola modifica di destinazione senza compiere alcuna verifica sulla portata della trasformazione in rapporto all'intera estensione della particella e al concreto pregiudizio che al singolo condomino potesse derivare.

La sentenza deve pertanto essere cassata con rinvio per un nuovo esame che tenga conto dell'esposto principio.

#### **RICORSO INCIDENTALE DI MANUELA PRATI**

1 In via preliminare va rilevato che sia l'originale che le copie del controricorso contenente ricorso incidentale mancano delle pagine 11, 12, 13 e 14: a pag. 10 infatti il controricorso inizia a svolgere deduzioni avverso il primo motivo del ricorso principale per poi saltare direttamente a pag. 15 ove riprende con una argomentazione che sembrerebbe riferirsi al dedotto "*vizio di motivazione della sentenza*", (il secondo motivo di ricorso principale: v. primo rigo pag. 15 controricorso e pag. 12 ricorso principale).

Si rivela pertanto del tutto monca la parte espositiva sulla confutazione del primo motivo di ricorso, ma ciò non comporta l'inammissibilità del ricorso incidentale che, invece, risulta trattato alle pagg. 17 e ss.





Ciò premesso, il ricorso incidentale di Manuela Prati si articola in tre censure: con la prima di esse, deducendosi la violazione dell'art. 1102 cc e il vizio di motivazione omessa, insufficiente o erronea, si rimprovera alla Corte d'Appello di essersi limitata a dichiarare la nullità della delibera sui parcheggi solo con riferimento a quelli individuati all'interno dell'area a giardino, senza considerare che detta imposizione avrebbe limitato il diritto di proprietà del singolo comunista. La ricorrente richiama in proposito l'atto di donazione dell'originario dante causa Paolo Mario Prati con cui si stabiliva che talune particelle edificabili e/o fondiari venivano cedute in nuda comproprietà indivisa. Ritiene che i condomini non assegnatari di singoli spazi a parcheggio sono stati spossessati a favore del singolo assegnatario che invece può avvalersi anche dell'acquisto per usucapione delle quote altrui anche perché in nessuna parte del regolamento si fa cenno alla eventuale provvisorietà della disposizione impugnata.

Il motivo è inammissibile perché introduce questioni di diritto (limiti all'utilizzo del bene comune) implicanti tipici accertamenti in fatto, di cui però non risulta la sottoposizione al giudice di appello.

Secondo la costante giurisprudenza di legittimità, qualora una determinata questione giuridica - che implichi un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata né indicata nelle conclusioni ivi epigrafate,



il ricorrente che riproponga la questione in sede di legittimità, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità, per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale scritto difensivo o atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa (tra le varie, v. sez. 1, Sentenza n. 25546 del 30/11/2006 Rv. 593077; Sez. 3, Sentenza n. 15422 del 22/07/2005 Rv. 584872 Sez. 3, Sentenza n. 5070 del 03/03/2009 Rv. 606945).

La ricorrente aveva pertanto l'onere di dimostrare di avere devoluto la questione al giudice di appello, ma non l'ha fatto.

2 Col secondo motivo la Prati denuncia in subordine nullità della sentenza per contrasto tra motivazione e dispositivo ai sensi dell'art. 360 n. 4 cpc. Rileva in particolare che sul tema delle assegnazione dei parcheggi la Corte d'Appello avrebbe dovuto dichiarare la nullità del punto 11 in tutta la sua estensione in quanto la nullità della delibera relativamente alla destinazione a parcheggio dell'area adibita a giardino comporta di conseguenza l'alterazione dell'equilibrio di tutta la delibera sul punto, come peraltro riconosciuto in parte motiva.

Tale censura è strettamente collegata alla precedente e

9

pertanto il suo esame resta logicamente assorbito dall'esito di quella.

3 Col terzo motivo, infine, la Prati denuncia infine la violazione dell'art. 843 cc e il vizio di motivazione omessa, insufficiente o erronea. Secondo la tesi della ricorrente, la Corte d'Appello avrebbe dovuto annullare anche il punto 8 riguardante l'accesso alle aree provate ispezioni e riparazioni alle cose comuni perché con tale clausola era stata imposta una servitù di passaggio e quindi per la sua approvazione occorreva il consenso unanime dei partecipanti. Precisa che, a differenza della previsione dell'art. 843 cc, l'accesso previsto nella clausola regolamentare prescindeva da qualunque "filtro autorizzativo".

Il motivo è inammissibile per sopravvenuto difetto di interesse (art. 100 cpc) perché con la successiva delibera del 12.9.2014 (prodotta il 20.9.2016 dal difensore dei ricorrenti), l'assemblea ha apportato una modifica all'art. 8 facendo espresso richiamo alla norma dell'art 843 cc. dissipando ogni dubbio sulla imposizione di una servitù.

Le esposte considerazioni rendono rituale ex art. 372 cpc il deposito del predetto documento, essendo finalizzato appunto alla ammissibilità del controricorso.

In conclusione, in relazione all'unico motivo accolto, la sentenza va cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Trento che pronuncerà anche sulle spese del

Q

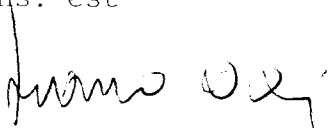
giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

rigetta il primo motivo di ricorso principale e accoglie il secondo; dichiara inammissibile il primo e terzo motivo di ricorso incidentale ed assorbito il secondo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra sezione della Corte d'Appello di Trento.

Così deciso in Roma il 12.10.2016.

Il cons. est



Il Presidente



**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**

**Roma, 00 10. 2016**