

Parti comuni - Indivisibilità - Criteri - Maggiore o minore comodità di uso delle cose

Condominio Parti comuni - Indivisibilità - Criteri - Maggiore o minore comodità di uso delle cose
- Determinazione . Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 867 del 23/01/2012

In tema di condominio di edifici, poiché l'uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la maggiore o minore comodità di uso, cui fa riferimento l'art. 1119 cod. civ. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata, oltre che con riferimento all'originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito la quale, con motivazione ritenuta congrua, aveva disposto lo scioglimento del condominio relativamente al giardino circostante l'edificio, alla soffitta ed allo scantinato della casa, e deciso di non procedere, invece, alla divisione della terrazza comune).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Sentenza n. 867 del 23/01/2012

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Deve preliminarmente essere esaminata la eccezione di inammissibilità del ricorso per violazione degli artt. 82, 83 e 84 cod. proc. civ. e/o art. 365 cod. proc. civ. e/o degli artt. 125 e 366 cod. proc. civ., sollevata con il controricorso. Si contestano la autenticazione della sottoscrizione della procura che si sostanzierebbe in uno "schizzo illeggibile", nonché la mancata indicazione nel corpo dell'atto dell'avvocato che lo avrebbe redatto, e la sottoscrizione del ricorso con altro "schizzo illeggibile" diverso da quello vergato quale autentica dei sottoscrittori della procura.

2.1. - La eccezione è priva di fondamento.

2.2. - Secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, la decifrabilità della sottoscrizione della procura alle liti non è requisito di validità dell'atto, ove l'autore sia identificabile, con nome e cognome, dal contesto dell'atto medesimo, in quanto ciò consente di affermare, pur in presenza di firma illeggibile, la riferibilità della procura alla persona, come effetto dell'autenticazione compiuta dal procuratore (v. Cass., sentt. n. 14786 e n. 6464 del 2007).

Nella specie, la individuazione del legale risulta da una serie di elementi concordanti, e cioè, oltre che dal testo della procura speciale, dalla stampigliatura su ciascuno dei fogli sui quali è redatto il ricorso del nome del legale, il quale risulta altresì con certezza aver richiesto la notifica del ricorso medesimo. 3. - Con il primo motivo di ricorso si deduce violazione e falsa applicazione di norme di diritto processuale e sostanziale. Si rappresenta che gli originari attori, dopo avere, con atto di citazione del 2 agosto 2003, formulato domanda di scioglimento del condominio dell'edificio di Aurisina Cave n. 27/B, ai sensi dell'art. 61 disp. att. c.p.c., comma 1 e art. 62 disp. att. c.p.c., comma 1, con memoria del 3 giugno 2006, avevano introdotto una domanda di scioglimento della comunione rispetto ad alcune parti comuni. Alla udienza successiva era stata eccepita l'inammissibilità di tale domanda in quanto nuova, e comunque

Parti comuni - Indivisibilità - Criteri - Maggiore o minore comodità di uso delle cose

non era stato accettato il contraddittorio sulla stessa. Ma il Tribunale prima, e poi la Corte d'appello, avevano ritenuto che si trattasse non già di domanda nuova, ma di domanda ricompresa in quella originaria, con la quale si era chiesta la divisione del condominio ma anche di alcune sue parti comuni. Osservano, al riguardo, i ricorrenti che, in base alla normativa vigente nella materia de qua, nella ipotesi in cui lo stabile sia divisibile e si formino due condomini che mantengano in comune alcune delle parti originarie tra quelle elencate nell'art. 1117 cod. civ., è possibile adire l'autorità giudiziaria ove l'assemblea all'uopo convocata non raggiunga il quorum, mentre, nella ipotesi in cui per poter dividere il condominio sia necessario procedere alla modifica dello stato delle cose o ad interventi sui locali o sulle dipendenze tra i condomini, è obbligatoria la delibera con voto unanime dei condomini e non è previsto il ricorso all'autorità giudiziaria. Nella specie, non solo non era mai stata convocata l'assemblea al fine di procedere alla divisione del condominio, condizione per poter adire l'autorità giudiziaria, ma inoltre il Tribunale e la Corte d'appello avevano proceduto, mantenendo il condominio originario unitario, a dividere parti comuni condominiali per definizione indivisibili. In particolare, la Corte di merito aveva disposto lo scioglimento della comunione relativamente al giardino circostante l'edificio, alla soffitta ed allo scantinato della casa di Aurisina Cave 27/b secondo i criteri indicati nella relazione integrativa della c.t.u., che non prendeva in considerazione la circostanza che nella porzione c.d. Baici ricadevano il cancello carraio principale e quello secondario di accesso al garage, nonché la vasca, mentre nell'altra porzione ricadeva solo un cancelletto pedonale, e che il viale di accesso sarebbe stato interrotto e non sarebbe stato più utilizzabile proprio nella parte ricadente nella metà assegnata ai ricorrenti. Inoltre, per procedere alla divisione del giardino, sarebbe stato necessario porre in essere una serie di attività, quale erezione di muri, recinti, piantumazioni, e di atti amministrativi integranti attività volte a modificare lo stato delle cose, riservate esclusivamente alla volontà unanime dell'assemblea a norma dell'art. 62 c.c., comma 2. Infine, contrasterebbe con la normativa vigente la divisione del giardino e della terrazza al piano terra in due lotti, pur nella mancata divisione dell'originario condominio in due condomini autonomi.

4.1. - La doglianza è immeritevole di accoglimento.

4.2. - Questa Corte ha chiarito che si ha mutatio libelli quando si avanzi una pretesa obiettivamente diversa da quella originaria, introducendo nel processo un petitum diverso e più ampio oppure una causa petendi fondata su situazioni giuridiche non prospettate prima e particolarmente su un fatto costitutivo radicalmente differente, di modo che si ponga al giudice un nuovo tema d'indagine e si spostino i termini della controversia, con l'effetto di disorientare la difesa della controparte ed alterare il regolare svolgimento del processo;

si ha, invece, semplice emendatio quando si incida sulla causa petendi, in modo che risulti modificata soltanto l'interpretazione o qualificazione giuridica del fatto costitutivo del diritto, oppure sul petitum, nel senso di ampliarlo o limitarlo per renderlo più idoneo al concreto ed effettivo soddisfacimento della pretesa fatta valere (v. Cass., sentt. n. 17457 del 2009; n. 21017 e n. 7579 del 2007).

Nella specie, è stata all'evidenza ridotta la portata della domanda originaria, rimanendo immutato il titolo.

4.3. - Sul piano sostanziale, v'è da rilevare che in tema di condominio di edifici, poiché l'uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la maggiore o

Parti comuni - Indivisibilità - Criteri - Maggiore o minore comodità di uso delle cose

minore comodità di uso cui fa riferimento l'art. 1119 cod. civ. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata oltre che con riferimento alla originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione (v., sul punto, Cass., sent. n. 7667 del 1995).

Ciò posto, rientrava, nella specie, nella valutazione di stretta spettanza al giudice del merito la determinazione della divisibilità, nel senso dianzi chiarito, di alcune parti comuni:

valutazione operata dalla Corte territoriale con motivazione congrua e non affetta da illogicità.

5. - Le esposte argomentazioni valgono altresì a dar conto della infondatezza della seconda censura, con la quale si deduce omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, rilevandosi che, nonostante il c.t.u. avesse diviso unicamente il giardino e la terrazza al piano terra, escludendo l'utilità della divisione del sottotetto, e non svolgendo alcuna considerazione in ordine allo scantinato, la Corte di merito aveva proceduto allo scioglimento della comunione anche sulla soffitta e lo scantinato, nulla disponendo, invece, quanto alla terrazza, e motivando tale decisione con riguardo a considerazioni attribuite al c.t.u. e mai dallo stesso formulate, ovvero contrastanti con quanto da questo osservato. Al riguardo, resta da sottolineare come anche la scelta di non procedere alla divisione della terrazza, e, per converso, quella di addivenire alla divisione dello scantinato ed a quella della soffitta - scelte in relazione alle quali nel ricorso si lamenta il discostamento dalle risultanze peritali - risultano analiticamente e plausibilmente motivate. 7. - In definitiva, il ricorso deve essere rigettato. Le spese del presente giudizio, che si liquidano come da dispositivo, seguono la soccombenza e devono, pertanto, essere poste a carico dei ricorrenti in solido.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio, che liquida in complessivi Euro 1200,00, di cui Euro 1000,00 per onorari.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Seconda Civile, il 18 ottobre 2011.
Depositato in Cancelleria il 23 gennaio 2012