



35576-21

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Presidente -

Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -

Dott. MAURO CRISCUOLO - Rel. Consigliere -

Dott. STEFANO OLIVA - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 17/09/2021 - CC

R.G.N. 14560/2019  
non 35576  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 14560-2019 proposto da:

ANNA,	MILENA,
domiciliate in ROMA,	elettivamente presso lo studio
dell'avvocato	, che le rappresenta e
difende unitamente all'avvocato I	giusta procura in
calce al ricorso;	

Y

**- ricorrenti -**

**contro**

CONDOMINIO DI VIA	,
elettivamente domiciliati in ROMA,	↓
presso lo studio dell'avvocato	↓
che lo rappresenta e difende unitamente	
all'avvocato F	giusta procura in calce
al controricorso	

CC+G

FRANCESCO,	MARIA,	PAOLO,
ANNA,	FRANCESCO, I	ANNA LUISA,

7925  
21

CORRADA rappresentati e difesi dall'avvocato I

;

**- controricorrenti -**

**nonchè contro**

SILVIA, LAURA;

**- intime -**

avverso la sentenza n. 1037/2019 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 13/02/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17/09/2021 dal Consigliere Dott. MAURO CRISCUOLO;

Lette le memorie dei controricorrenti;

**MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Il Condominio in Roma alla via conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Roma Milena perché fosse condannata alla demolizione dei manufatti insistenti sul terrazzo dell'unità immobiliare di cui all'interno n.3, in quanto idonei ad alterare il decoro architettonico del fabbricato con la violazione degli artt. 1120 e 1127 c.c., oltre che in contrasto con le prescrizioni del regolamento condominiale che prevedeva il divieto di ogni sopraelevazione.

Nel corso del giudizio intervenivano anche le altre comproprietarie dell'unità nella quale erano stati edificati i manufatti, Anna, Laura e Silvia, ed il Tribunale con sentenza n. 17586/2009 reputava che non fosse sussistente alcuna lesione del decoro architettonico, atteso che i manufatti oggetto di causa erano stati realizzati lungo una facciata laterale ed in presenza di analoghe strutture a corredo di altri balconi nonché di edifici vicini, ritenendo che non fosse stata provata la natura contrattuale del regolamento condominiale invocato dall'attore.

Inoltre, dichiarava inammissibile la domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta per l'accertamento dell'intervenuta usucapione del diritto a conservare in loco i manufatti, atteso che rispetto alla stessa l'amministratore era privo di legittimazione passiva, dovendo invece al giudizio prendere parte tutti i singoli condomini.

Avverso tale sentenza ha proposto appello il Condominio, cui resistevano la convenuta e le interventrici che proponevano a loro volta appello incidentale condizionato, per l'ipotesi di accoglimento dell'appello principale, quanto alla declaratoria di inammissibilità della domanda riconvenzionale di usucapione.

In appello intervenivano volontariamente i Francesco, Marisa, Paolo, Anna, i Francesco, E nna Luisa e Corrada, quali condomini proprietari delle unità immobiliari che si affacciano sul terrazzo delle appellate, che hanno chiesto disporsi la demolizione dei manufatti oggetto di causa.

La Corte d'Appello di Roma, con la sentenza n. 1037 del 13/2/2019, previa declaratoria di ammissibilità dell'intervento in appello, ha dichiarato i manufatti lesivi del decoro architettonico, disponendone l'abbattimento, rigettando poi l'appello incidentale condizionato.

In primo luogo, rilevava che era ammissibile l'intervento di alcuni dei condomini, attesa la natura del condominio, privo di personalità giuridica, che evidenzia come i condomini abbiano un diritto e concreto interesse all'accoglimento della domanda del condominio.

Quanto all'appello principale, non condivideva la conclusione del giudice di primo grado, e ricordava come dalle conclusioni degli interventori emergesse che le opere oggetto di causa

erano state realizzate solo nel 2005, in sostituzione di una preesistente griglia per pergolato coperta di piante.

In tal senso rilevava che la \_\_\_\_\_ era stata anche rinviata a giudizio per l'attività di edificazione abusiva, ma che sebbene il processo si fosse concluso con l'applicazione della prescrizione, poteva però ricavarsi il convincimento che nel 2005 le appellate avevano realizzato un nuovo manufatto con copertura dell'originario gazebo, chiudendolo con vetri e copertura in onduline con un aumento di volumetria.

La lesione del decoro architettonico emergeva dal fatto che oggi sul terrazzo insistevano due manufatti in alluminio e vetro della superficie di mq. 27 che avevano provocato una totale discontinuità nella linea architettonica dell'intera facciata, atteso che la copertura è di colore verde mentre la facciata è colorata in beige.

Né poteva invocarsi l'esistenza di strutture analoghe nel condominio contiguo essendo stata pregiudicata la linea armonica, ancorché semplice, dell'edificio.

Ciò rendeva quindi superfluo esaminare la vincolatività o meno delle prescrizioni del regolamento condominiale.

Quanto all'appello incidentale condizionato, la Corte d'Appello osservava che la domanda riconvenzionale di usucapione delle appellate era destinata ad incidere su diritti reali spettanti a tutti i condomini dello stabile, il che ne imponeva la loro partecipazione al giudizio, esulando dal novero di quelle per le quali sussiste la legittimazione dell'amministratore.

La mancata integrazione del contraddittorio nei confronti dei litisconsorti necessari determinava l'inammissibilità della domanda de qua, essendo altresì esclusa la possibilità di poter invocare la previsione di cui all'art. 354 c.p.c.

Avverso tale sentenza propongono ricorso Milena,  
Anna sulla base di due motivi.

Il Condominio in Roma alla via i  
Francesco, Maria, Paolo, Anna, C i  
Francesco, I Anna Luisa, Corrada resistono con  
controricorso.

I Laura e Silvia non hanno svolto  
difese in questa fase.

I controricorrenti hanno depositato memorie in prossimità  
dell'udienza.

Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa  
applicazione dell'art. 344 c.p.c. quanto alla declaratoria di  
ammissibilità dell'intervento dei condomini in grado di appello.

Si rileva che a mente dell'art. 344 c.p.c. l'intervento in appello  
è consentito solo a coloro che avrebbero potuto proporre  
opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c. avverso la sentenza  
impugnata, laddove proprio il precedente invocato dalla Corte  
distrettuale (Cass. n. 4436/2017) ha invece negato che i  
condomini possano proporre opposizione di terzo avverso la  
sentenza pronunciata nei confronti del condominio.

Il motivo è infondato.

Questa Corte ha già in passato affermato che (Cass. n.  
826/1997) la peculiare natura del condominio, ente di gestione  
sfornito di personalità distinta da quella dei suoi componenti, i  
quali devono intendersi rappresentati ex mandato  
dall'amministratore, comporta che l'iniziativa giudiziaria di  
quest'ultimo a tutela di un diritto comune dei condomini non  
priva i medesimi del potere di agire personalmente a difesa di  
quel diritto nell'esercizio di una forma di rappresentanza  
reciproca atta ad attribuire a ciascuno una legittimazione  
sostituiva scaturente dal fatto che ogni singolo condomino non

può tutelare il proprio diritto senza necessariamente e contemporaneamente difendere i diritti degli altri condomini. Pertanto il condomino che interviene personalmente nel processo promosso dall'amministratore per far valere diritti della collettività condominiale non è un terzo che si intromette in una vertenza fra estranei ma è una delle parti originarie determinatasi a far valere direttamente le proprie ragioni, sicché, ove tale intervento sia stato spiegato in grado di appello, non possono trovare applicazione i principi propri dell'intervento dei terzi in quel grado fissati nell'art. 344 cod. proc. civ. (conf. Cass. n. 6813/2000; Cass. n. 14809/2014, quanto all'ammissibilità dell'intervento del singolo condomino anche in sede di giudizio di rinvio).

Tale complessiva e tradizionale ricostruzione dei rapporti tra azione del condominio e posizione dei condomini ha poi trovato conferma anche nella decisione delle Sezioni Unite n. 10934/2019, che ha affermato che nelle controversie condominiali che investono i diritti dei singoli condòmini sulle parti comuni, ciascun condòmino ha, in considerazione della natura dei diritti contesi, un autonomo potere individuale - concorrente, in mancanza di personalità giuridica del condominio, con quello dell'amministratore - di agire e resistere a tutela dei suoi diritti di comproprietario "pro quota", sicché è ammissibile il ricorso incidentale tardivo del condòmino che, pur non avendo svolto difese nei precedenti gradi di merito, intenda evitare gli effetti sfavorevoli della sentenza pronunciata nei confronti del condominio senza risentire dell'analogha difesa già svolta dallo stesso.

Ne deriva che se il singolo condomino può autonomamente impugnare la sentenza emessa nei confronti del condominio, risulta del pari consentita la possibilità di spiegare semplice

intervento, nella specie adesivo alle difese del condominio che già aveva autonomamente impugnato la decisione sfavorevole. Né è possibile ravvisare in Cass. n. 4436/2017 un contrasto con tale tradizionale orientamento, atteso che tale decisione nell'affermare che la sentenza pronunciata nei confronti del condominio, in persona del suo amministratore, non è impugnabile con l'opposizione ordinaria ex art. 404, comma 1, c.p.c. dai singoli condomini, non essendo questi ultimi terzi titolari di un diritto autonomo rispetto alla situazione giuridica affermata con tale decisione, la quale fa stato anche nei loro confronti, benchè non intervenuti in giudizio, atteso che il condominio è un ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei condomini, se da un lato nega la possibilità per il condomino di poter impugnare la sentenza adottata nel giudizio cui ha preso parte il condominio con l'opposizione di terzo, fonda il suo ragionamento proprio sul fatto che tale sentenza è destinata in ogni caso a fare stato anche nei confronti dei singoli condomini, sebbene non personalmente partecipi, senza che però ciò impedisca loro di poter intervenire nel giudizio, sin anche in sede di rinvio.

Il secondo motivo di ricorso, nella sua prima parte, denuncia la nullità della sentenza e del procedimenti per la violazione degli artt. 102 e 112 c.p.c.

Si deduce che i giudici di appello hanno erroneamente rigettato l'appello incidentale condizionato, quanto alla declaratoria di inammissibilità della domanda riconvenzionale di usucapione, sul presupposto che al giudizio non avessero preso parte tutti i condomini del fabbricato, nei cui confronti andava necessariamente indirizzata la domanda, non potendo ravvisarsi la legittimazione passiva dell'amministratore.

Tuttavia, si è omesso di considerare che nel giudizio di appello erano intervenuti i condomini, accettando il processo nello stato in cui si trovava, così che la Corte d'Appello avrebbe dovuto decidere la domanda nel merito.

La deduzione è priva di fondamento.

Le ricorrenti non contestano la correttezza del principio fatto proprio dalla Corte distrettuale, secondo cui (Cass. n. 14765/2012), ove un condomino, convenuto con azione di riduzione in pristino di uno spazio di proprietà comune, proponga un'eccezione riconvenzionale di usucapione, al fine limitato di paralizzare la pretesa avversaria, non si configura un'ipotesi di litisconsorzio necessario in relazione ai restanti condomini, sussistente, invece, in caso di domanda riconvenzionale di riconoscimento della proprietà esclusiva del bene (conf. Cass. n. 10745/2019, che per l'ipotesi di domanda riconvenzionale di usucapione, impone che il contraddittorio vada esteso a tutti i condòmini perché l'azione è diretta ad ottenere un effetto di giudicato esteso a questi ultimi), ma più limitatamente assume che il litisconsorzio era integrato proprio per effetto dell'intervento in appello, non contestandosi quindi la precisa affermazione per cui, nella fattispecie, solo il l'effettiva partecipazione di tutti in condomini, sia pure per effetto dell'intervento spontaneo in appello, avrebbe reso la domanda riconvenzionale ammissibile.

Tuttavia, come evidenziato dalla difesa dei controricorrenti, e come si evince anche dal tenore della sentenza impugnata, l'intervento è stato posto in essere non già dalla totalità degli altri condomini, ma solo da alcuni, e precisamente, come si legge a pag. 6, 7 e 9, da quei condomini proprietari degli appartamenti che si affacciano direttamente sulla terrazza della proprietà l - a fronte di una compagine

condominiale di ben venticinque proprietari (come si ricava dall'elenco dei condomini di cui al doc. n. 3 allegato in primo grado dal condominio).

Nella seconda parte del motivo si deduce che sarebbe erronea la valutazione circa la violazione del decoro architettonico che non deve essere svolta in maniera assoluta, ma relativizzata e contestualizzata.

Nella specie, il manufatto di cui è stato disposto l'abbattimento accede ad un terrazzo pertinenziale ed è collocato lungo una facciata laterale che vede la presenza di analoghe strutture, palesandosi quindi erronea la condanna alla demolizione.

Inoltre non può ritenersi che la costruzione abbia carattere di novità avendo l'*opus* lasciato invariate la superficie e la volumetria di alcune preesistenti e risalenti strutture.

Orbene, ribadita l'irrilevanza nel presente giudizio della data di realizzazione del manufatto, ed in particolare se le opere che la sentenza impugnata colloca cronologicamente nel 2005 possano ritenersi nuova costruzione o meno (atteso che è stata dichiarata l'inammissibilità della domanda riconvenzionale di usucapione spiegata a tal fine delle appellate), deve ribadirsi che (cfr. Cass. n. 17350/2016) in materia di condominio negli edifici, le nozioni di aspetto architettonico ex art. 1127 c.c. e di decoro architettonico ex art. 1120 c.c., pur differenti, sono strettamente complementari e non possono prescindere l'una dall'altra, sicché anche l'intervento edificatorio in sopraelevazione deve rispettare lo stile del fabbricato, senza recare una rilevante disarmonia al complesso preesistente, sì da pregiudicarne l'originaria fisionomia ed alterarne le linee impresse dal progettista.

Peraltro (cfr. ex multis Cass. n. 14455/2009) ai fini della tutela prevista dall'art. 1120, secondo comma, cod. civ. in materia di

divieto di innovazioni sulle parti comuni dell'edificio condominiale, non occorre che il fabbricato, il cui decoro architettonico sia stato alterato dall'innovazione abbia un particolare pregio artistico, né rileva che tale decoro sia stato già gravemente ed evidentemente compromesso da precedenti interventi sull'immobile, ma è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità. (nella fattispecie, la Corte ha confermato sul punto l'impugnata sentenza che aveva ritenuto dimostrata la violazione del decoro architettonico in un caso in cui la trasformazione in veranda dell'unico balcone esistente al piano ammezzato aveva spezzato il ritmo proprio della facciata ottocentesca del fabbricato, che nei vari piani possedeva un preciso disegno di ripetizione dei balconi e di alternanza di pieni e vuoti, non potendosi trascurare, a tal fine, anche la rilevanza delle caratteristiche costruttive della veranda e il suo colore bianco brillante, contrastante con le superfici più opache dei circostanti edifici).

E' stato poi precisato che (Cass. n. 10350/2011) la valutazione circa la lesione del decoro architettonico spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione.

Nella vicenda in esame, la Corte d'appello ha rilevato una totale discontinuità della linea architettonica dell'intera facciata dell'edificio, ancorché laterale, sottolineando come la disarmonia scaturisse anche dal differente colore della copertura del vano (verde) rispetto al colore della facciata (beige), osservando altresì che l'esistenza di altre strutture analoghe nel condominio contiguo, oltre a non essere provata,

non era idonea a far venir meno il riscontro della lesione dell'euritmia della facciata.

Trattasi di valutazioni evidentemente di merito, supportate da logica e coerente motivazione, che non appaiono suscettibili di denuncia in sede di legittimità, esulando il sindacato richiesto da quello concesso al giudice di legittimità.

Il ricorso deve pertanto essere rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Nulla a disporre quanto alle parti rimaste intimare.

Poiché il ricorso è stato proposto successivamente al 30 gennaio 2013 ed è dichiarato inammissibile, sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 (Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge di stabilità 2013), che ha aggiunto il comma 1-quater dell'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - della sussistenza dei presupposti processuali dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

### **PQM**

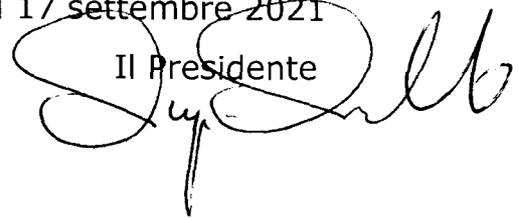
Rigetta il ricorso e condanna le ricorrenti in solido tra loro, al rimborso in favore dei controricorrenti delle spese del presente giudizio che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali, pari al 15% sui compensi, ed accessori di legge per il Condominio di Via \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ ed in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali, pari al 15% sui compensi, ed accessori di legge per i controricorrenti \_\_\_\_\_ i Francesco, \_\_\_\_\_ Maria,

Paolo, Anna, Francesco, Anna  
Luisa, Corrada;

Ai sensi dell'art. 13, co. 1 *quater*, del d.P.R. n. 115/2002,  
inserito dall'art. 1, co. 17, l. n. 228/12, dichiara la sussistenza  
dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore  
importo a titolo di contributo unificato per il ricorso principale a  
norma dell'art. 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio del 17 settembre 2021

Il Presidente



**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**



oggi 19/11/2021  
IL CANCELLIERE ESPERTO  
*Maria Antonia Chieco*

