

INTESTAZIONE

FATTI DI CAUSA

Sa.Ma., quale proprietaria di un appartamento in M nell'edificio di via (Omissis), ha impugnato la delibera assembleare del Condominio (Omissis) del 5/5/2018 con la quale era stata autorizzata la locazione, per cinque mesi nel periodo estivo, di una parte del marciapiede condominiale (in corrispondenza di un locale al pian terreno già adibito a bar).

Il Condominio si è difeso, contestando la dedotta nullità e/o annullabilità della delibera.

Il Tribunale di Pescara rigettava la domanda.

L'attrice ha proposto appello che è stato respinto, ritenendo la corte di merito non esserci un'innovazione nell'uso concesso attraverso la locazione autorizzata, né un cambio di destinazione d'uso del marciapiede, neppure essendo impedito il pari uso da parte dei condòmini, sicché non era richiesta la maggioranza ex art. 1117 ter c.c. per la deliberazione.

Avverso questa decisione l'attrice propone ricorso per cassazione sulla base di tre motivi.

Il convenuto ha resistito con controricorso.

La ricorrente ha depositato tempestiva memoria.

Il Collegio si è riservato il deposito dell'ordinanza nel termine di cui al secondo comma dell'art. 380 bis1 c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso si deduce violazione degli artt. 1102, 1120 e 1575 n.3 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. per non avere la Corte d'Appello ritenuto che la locazione autorizzata violi il diritto d'uso della cosa comune da parte del singolo condòmino, alterandone la destinazione d'uso, che è di consentire il passaggio, nonché di dare aria e luce a tutti i condòmini.

La ricorrente, infatti, sostiene che l'occupazione di parte del marciapiede con tavoli e sedie per cinque mesi l'anno, nel periodo estivo, che non poteva comunque ritenersi consentita dall'art. 11 del regolamento condominiale, equivale a sottrarre alla libera fruizione il bene comune per un lungo periodo di tempo, anche in considerazione del tenore dell'art. 1575 c.c., che attribuisce al conduttore la libera e completa disponibilità del bene locato.

Il motivo è infondato.

Quanto all'affermata violazione dell'art. 1102 c.c., la ricorrente contesta la natura temporanea e non invasiva dell'occupazione del bene condominiale con sedie e tavoli autorizzata con la delibera impugnata, dolendosi dell'interpretazione che la corte di merito ha dato al riguardo, anche laddove essa ha affermato che il regolamento è stato osservato.

Quanto al tema del regolamento condominiale, è, peraltro, la stessa ricorrente che afferma la sua irrilevanza (v. pag. 8 del ricorso), perché esso regolava solo i casi di occupazione temporanea delle aree comuni da parte di uno o più condòmini, e questo è in buona sostanza quanto la stessa sentenza impugnata ha osservato allorché ha evidenziato che l'art. 11 del regolamento riguardava altro genere di utilizzo dei beni comuni (occupazioni stabili di aree comuni con costruzioni e/o oggetti mobili

che impediscono il paritetico uso dei condòmini).

Ciò posto, la censura è infondata perché l'art. 1102 c.c. concerne la modificazione della cosa comune ad opera del singolo partecipante e non il diverso caso, qual è quello in esame, in cui sia stata adottata una delibera assembleare sull'utilizzo della cosa comune.

Sul tema, infatti, può richiamarsi l'orientamento di legittimità per cui le innovazioni di cui all'art. 1120 c.c. si distinguono dalle modificazioni disciplinate dall'art. 1102 c.c., sia dal punto di vista oggettivo, che da quello soggettivo. Sotto il profilo oggettivo, le prime consistono in opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà riconosciute al condomino, con i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c., per ottenere la migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa; per quanto concerne, poi, l'aspetto soggettivo, nelle innovazioni rileva l'interesse collettivo di una maggioranza qualificata, espresso con una deliberazione dell'assemblea, elemento che invece difetta nelle modificazioni, che non si confrontano con un interesse generale, bensì con quello del singolo condomino, al cui perseguimento sono rivolte (fra le tante, Cass. n. 20712/2017, Cass. n. 3440/2022).

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia la violazione degli artt. 1118, 1119 e 1120 c.c. e dell'art. 112 c.p.c. in relazione all'art. 360 n.3 c.p.c. perché la Corte d'Appello non avrebbe valutato l'alterazione strutturale del bene comune derivante dalla stabile occupazione con tavoli e sedie e dalla delimitazione con fioriere e ringhiere in legno e non si sarebbe pronunciata sull'allegazione della ricorrente dell'impedimento all'utilizzo dell'area come fonte di aria e luce e come spazio per il libero gioco.

In altri termini, l'uso autorizzato con la locazione sarebbe tale da alterare la conformazione stessa del bene e da renderlo inservibile agli altri condòmini, sicché costituirebbe innovazione ex art. 1120 c.c. e sarebbe vietata in quanto rende inservibile la cosa comune all'uso o al godimento del singolo condomino.

Il motivo è infondato.

In primo luogo, l'innovazione, agli effetti dell'art. 1120 c.c., non riguarda qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale, laddove, all'esito della riforma di cui alla legge 220 del 2012, la mutazione della destinazione originaria è possibile nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 1117 ter c.c.

Va poi anche richiamato l'orientamento di questa Corte per cui l'uso indiretto della cosa comune mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali (cfr. Cass. n. 22435/2011, Cass. n. 16557/2023).

Quindi, venendo al caso di specie, la Corte d'Appello ha valorizzato la temporaneità e la minima durata dell'occupazione dell'area (cinque mesi all'anno), la conservazione del passaggio sul marciapiedi da parte dei condòmini, ai quali è lasciato apposito corridoio di passaggio di 1,5 mt, nonché il fatto che queste limitazioni risultavano inserite nel contratto di locazione, impegnando così il conduttore al loro rispetto (v. pagg. 4 e 5 della sentenza). Né è dunque sostenibile che dall'uso così autorizzato derivi un mutamento nella consistenza e struttura del marciapiede.

Quindi, considerato che la sentenza gravata ha apprezzato la limitata estensione fisica

dell'occupazione e la significativa limitazione temporale della locazione, i giudici del merito, con valutazione non suscettibile di sindacato ex art. 360, comma 1, n. 3, hanno deciso in modo logico e coerente per la legittimità dell'uso indiretto della medesima cosa comune mediante locazione, non essendo ragionevole l'uso promiscuo della stessa anche in ragione della immediata prossimità del marciapiede condominiale al locale di proprietà esclusiva adibito a ristorante.

3. Con il terzo motivo si deduce la violazione degli artt. 832 e 1120 c.c. e dell'art. 42 Cost. e dell'art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea perché non è stato apprezzato che - il radicale mutamento di destinazione d'uso dell'area, derivante dall'autorizzazione all'uso esclusivo quale fonte di reddito, richiede l'approvazione all'unanimità; - la delibera consente l'appropriazione da parte di altri del bene condominiale con violazione del diritto di proprietà del singolo condòmino comunque regolato dall'art. 832 c.c. nonché dall'art. 42 Cost e dall'art. 7 della Carta europea dei diritti umani.

Il motivo è infondato.

Gli artt. 42 Cost. e 7 della Carta di Nizza dettano i principi basilari cui è ispirata la normativa della proprietà privata, stabilendo la possibilità di sua restrizione e/o privazione per il perseguimento dell'interesse pubblico nonché affermandone la tutela in caso di provvedimenti della P.A., ma non sono direttamente volti a disciplinare i rapporti tra privati né a incidere sulle norme codicistiche che regolano i diritti e gli obblighi connessi alla proprietà.

Quanto all'art. 832 c.c. non v'è stata alcuna sua violazione dato che si tratta, anche in questo caso, della norma che indica in via generale il contenuto del diritto di proprietà, che evidentemente si contempera con le norme che regolano la comunione e il condominio.

4. In definitiva, il ricorso deve essere respinto, con condanna alle spese di lite come liquidate in dispositivo.

Ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater D.P.R. n. 115 del 2002 va dato atto del sussistere dei presupposti per il versamento dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto per il ricorso a norma del co. 1-bis dell'art. 13 cit.

P.Q.M.

la corte rigetta il ricorso e condanna Sa.Ma. alla refusione in favore del controricorrente delle spese di lite che liquida in Euro 200,00 per esborsi e Euro 3.000,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, i.v.a. e c.p.a., come per legge.

Ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater D.P.R. n. 115 del 2002 dà atto del sussistere dei presupposti per il versamento a carico del ricorrente dell'ulteriore importo pari al contributo unificato dovuto per il ricorso a norma del co. 1-bis dell'art. 13 cit.

Così deciso in Roma il 28 aprile 2026.

Depositato in Cancelleria l'11 maggio 2026.