



03890-22

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli ill.mi signori magistrati

OGGETTO:

dott. Rosa Maria	Di Virgilio	- Presidente	condominio
dott. Milena	Falaschi	- Consigliere	R.G.N.: 1693/2017
dott. Luigi	Abete	- Consigliere rel.	Cron.: 3890
dott. Antonio	Scarpa	- Consigliere	Rep.: e1
dott. Mauro	Criscuolo	- Consigliere	C.C.: 9/11/2021

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 1693 - 2017 R.G. proposto da:

(omissis) - c.f. (omissis) - elettivamente domiciliato in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) che lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale su foglio allegato in calce al ricorso.

RICORRENTE

contro

(omissis) - c.f. (omissis) - rappresentato e difeso in virtù di procura speciale su foglio allegato in calce al controricorso dall'avvocato (omissis) ed elettivamente domiciliato in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis).

CONTRORICORRENTE

e

(omissis) - c.f. (omissis) -

INTIMATO

e

2363/21

u¹



CONDOMINIO

(omissis)

- c.f. (omissis) -

INTIMATO

avverso la sentenza n. 1967 - 18/30.12.2015 della Corte d'Appello di Palermo, udita la relazione nella camera di consiglio del 9 novembre 2021 del consigliere dott. Luigi Abete,

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

1. Con atto notificato in data 20.9.2004 (omissis), proprietario di un immobile ricompreso nel condominio di (omissis), citava a comparire dinanzi al Tribunale di Palermo (omissis), proprietario di un locale ubicato al piano terra dello stabile condominiale.

Esponesse che l'assemblea del condominio, con delibera del 16.6.2003, aveva concesso ad (omissis), dante causa del convenuto, la facoltà di allacciare la presa dell'acqua del suo locale ed il relativo contatore alla colonna condominiale ubicata nell'androne dello stabile; che la concessione di tale facoltà era avvenuta a titolo di mera cortesia e sotto condizione di immediata rimozione dell'allacciamento in ipotesi di vendita del locale.

Esponesse che il convenuto, invitato a rimuovere l'allacciamento, non aveva inteso provvedervi.

Chiedeva dichiararsi l'illegittimità dell'allacciamento e condannarsi il convenuto alla rimozione.

2. Si costituiva (omissis).

Chiedeva di essere autorizzato a chiamare in causa (omissis).

Chiedeva, in ogni caso, rigettarsi l'avversa domanda.

3. Si costituiva, chiamato in causa, (omissis).

Deduceva che l'allacciamento contestato risale al 1965 e che nel 2002 si era limitato a collocare un autonomo contatore sulla colonna condominiale.



Chiedeva di essere autorizzato a chiamare in causa il condominio dell'edificio.

4. Chiamato in causa, non si costituiva il condominio di (omissis) .

5. All'esito dell'istruzione probatoria, con sentenza n. 3932/2008 il Tribunale di Palermo, tra l'altro, dichiarava l'illegittimità dell'allacciamento alla colonna condominiale della presa d'acqua - e del relativo contatore - del locale di proprietà del convenuto e condannava (omissis) ed (omissis) alla rimozione.

6. Proponeva appello (omissis) .

Si costituiva (omissis) .

Resisteva (omissis) .

Non si costituiva il condominio della stabile di (omissis) .

7. Con sentenza n. 1967 - 18/30.12.2015 la Corte d'Appello di Palermo accoglieva il gravame e, in riforma dell'appellata statuizione, rigettava le domande tutte esperite in prime cure da (omissis) ; condannava (omissis) a rimborsare a (omissis) e a (omissis) (omissis) le spese del doppio grado; compensava integralmente le spese di lite nel rapporto tra (omissis) ed (omissis) .

Evidenziava la corte che dalle dichiarazioni testimoniali si desumeva che il locale a piano terra era sempre stato munito di allacciamento idrico e che i contatori erano tutti collocati nell'androne condominiale.

Evidenziava ulteriormente che la circostanza per cui non fosse stato chiarito se l'approvvigionamento idrico del locale a piano terra provenisse o meno da una nuova presa d'acqua, ridondava in pregiudizio dell'originario attore, il quale, appunto, non aveva dimostrato che (omissis) avesse realizzato un nuovo allacciamento idrico.



8. Avverso tale sentenza ha proposto ricorso (omissis) ; ne ha chiesto sulla scorta di tre motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese di lite.

(omissis) ha depositato controricorso; ha chiesto, tra l'altro, dichiararsi inammissibile o rigettarsi il ricorso con il favore delle spese.

(omissis) ed il condominio di (omissis) non hanno svolto difese.

9. Con il **primo motivo** il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. l'omesso esame di fatti decisivi per il giudizio oggetto di discussione tra le parti; l'omessa o insufficiente motivazione.

Deduce che la circostanza che in epoca antecedente alla delibera dell'assemblea condominiale del 16.6.2003 il locale a piano terra già di proprietà di (omissis) non fosse dotato di fornitura idrica e che i contatori collocati nell'androne dello stabile fossero cinque e non sei, risulta, oltre che dalla delibera del 16.6.2003, altresì dalla delibera dell'assemblea condominiale del 20.4.2005, dalle dichiarazioni rese dai testi (omissis) e (omissis), dal contratto di fornitura idrica del locale a piano terra siglato da (omissis) con l'"A.M.A.P." il 21.11.2012, dal contratto di vendita del 16.2.1979 intercorso tra (omissis), da un lato, e (omissis) e (omissis), dall'altro.

Deduce quindi che la corte di merito ha del tutto omesso l'esame delle surriferite risultanze documentali e testimoniali, non ha indicato quali dichiarazioni testimoniali ha reputato attendibili e non ha enunciato gli elementi sulla scorta dei quali ha ritenuto che il locale a piano terra fosse provvisto dell'allacciamento idrico.



Deduce che del resto l'assunto della corte distrettuale, secondo cui il locale a piano terra fosse munito dell'allacciamento idrico da epoca antecedente al 2002 - 2003, non rinviene alcun riscontro nelle dichiarazioni rese, tra gli altri, dai testi (omissis) , (omissis) e (omissis) .

Deduce infine che la corte territoriale non ha tenuto conto delle ammissioni operate dallo stesso (omissis) , allorché ha ritenuto che non vi fosse prova che costui avesse alterato o modificato la cosa comune.

10. Con il **secondo motivo** il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione o falsa applicazione dell'art. 2697 cod. civ.

Deduce che ha errato la Corte di Palermo, allorché ha affermato che fosse egli ricorrente, iniziale attore, onerato della dimostrazione di un nuovo allaccio idrico da parte di (omissis) .

Deduce che, sebbene non onerato, ha comunque dato prova della realizzazione *ex novo* dell'allacciamento idrico da parte di (omissis) alla stregua della delibera dell'assemblea condominiale del 20.4.2005, delle dichiarazioni rese dai testi (omissis) e (omissis) e delle ammissioni dello stesso (omissis) contenute nella comparsa conclusionale del 12.11.2015.

11. Con il **terzo motivo** il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione o falsa applicazione dell'art. 92 cod. proc. civ.

Deduce che l'accoglimento del primo e del secondo motivo di ricorso comporta necessariamente l'annullamento del capo dell'impugnata sentenza che ha pronunciato la sua condanna alle spese del "doppio grado" e nei confronti di (omissis) e nei confronti di (omissis) , viepiù che (omissis) (omissis) è stato chiamato in giudizio da (omissis) .



12. Il primo ed il secondo motivo di ricorso sono strettamente connessi; il che ne giustifica la disamina contestuale; ambedue i motivi di ricorso sono privi di fondamento e **vanno respinti**.

13. Si rimarca, per un verso, che la Corte di Palermo ha puntualizzato previamente che non era stata contestata la qualità di condomino di (omissis) (omissis); e, ben vero, siffatta puntualizzazione non è stata, a sua volta, in questa sede oggetto di contestazione.

Si rimarca, per altro verso, che nella fattispecie si controverte in ordine alla possibilità del proprietario della porzione condominiale, ubicata al piano terra ed ora di proprietà di (omissis), di allacciarsi alla colonna idrica dello stabile condominiale (*cf. ricorso, pag. 7*).

14. In questi termini nella vicenda si verte, evidentemente, sul terreno dell'utilizzazione della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 cod. civ.

Cosicché non può che porsi in risalto quanto segue.

Da un canto, il primo mezzo di impugnazione non si correla puntualmente alla "*ratio decidendi*", allorché il ricorrente prospetta che (omissis) non ha fornito alcuna prova del possesso ventennale della servitù di acquedotto e che al riguardo la corte di merito non ha per nulla motivato (*cf. ricorso, pag. 9*).

D'altro canto, il riscontro dell'alterazione della destinazione della cosa comune ovvero dell'impedimento per gli altri comunisti-condomini a farne pari uso secondo il loro diritto, è rimesso all'accertamento del giudice del merito ed è censurabile in questa sede unicamente ai sensi del (*novello*) n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ., ovvero "per omesso esame circa fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti" (*cf. Cass. 19.1.2005, n. 1072*).



15. Ebbene, nella testé delineata prospettiva, è da escludere recisamente che taluna delle figure di "anomalia motivazionale" destinate ad acquisire significato alla stregua della pronuncia n. 8053 del 7.4.2014 delle sezioni unite di questa Corte - e tra le quali di certo non è annoverabile il semplice difetto di "sufficienza" della motivazione - possa scorgersi in relazione alle motivazioni cui la Corte d'Appello di Palermo ha ancorato il suo *dictum*.

Segnatamente, con riferimento all' "anomalia" della motivazione "apparente" - che ricorre allorquando il giudice di merito non procede ad una approfondita disamina logico/giuridica, tale da lasciar trasparire il percorso argomentativo seguito (*cfr. Cass. 21.7.2006, n. 16672*) - la corte distrettuale ha chiarito che non vi era prova che (omissis) avesse eseguito opere idonee a limitare l'uso della cosa comune da parte degli altri condomini (*così sentenza d'appello, pag. 4*).

E, ben vero, siffatta puntualizzazione riveste valenza indipendentemente dalla rituale "allocazione" o meno da parte della corte territoriale dell'onere al riguardo della prova.

16. In pari tempo, il ricorrente - pur con il secondo mezzo - si duole per l'asserita omessa, erronea valutazione delle risultanze probatorie, costituite e precostituite.

E tuttavia l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo, qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (*cfr. Cass. (ord.) 29.10.2018, n 27415; cfr., altresì, Cass. 10.6.2016, n. 11892, secondo cui il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito non dà luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per*



cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ., né in quello del precedente n. 4, disposizione che - per il tramite dell'art. 132, n. 4, cod. proc. civ. - dà rilievo unicamente all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante).

17. Per altro verso, l'iter motivazionale che sorregge il *dictum* della Corte siciliana, risulta ineccepibile sul piano della correttezza giuridica.

Invero, questa Corte da tempo spiega che al singolo condomino è consentita l'esecuzione di un'opera implicante un maggiore suo godimento della cosa comune soltanto se la realizzazione di essa non impedisca *[e nella specie è evidentemente da escludere che impedimento vi sia]* agli altri condomini il compimento di opere, già previste o ragionevolmente prevedibili in base alla destinazione attuale della cosa comune ed alle prospettive offerte dalla sua natura, le quali permettano ai medesimi lo stesso od altro miglior uso di tale cosa, a vantaggio delle loro proprietà esclusive (*cf. Cass. 5.4.1982, n. 2087*).

E spiega da tempo altresì, che, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., è consentita al condomino la più ampia utilizzazione di un bene comune, ai fini della sistemazione di impianti diretti a soddisfare le esigenze di servizi indispensabili (*nella specie allora delibata da questa Corte si trattava del servizio del gas*) per il godimento di un proprio appartamento, purché sia rispettata *[così come è da reputare nella specie]* la proprietà esclusiva degli altri condomini e non sia violata la rispettiva sfera di facoltà e di diritti (*cf. Cass. 29.4.1982, n. 2697*).

18. Il rigetto del primo e del secondo motivo implica, *ex se*, il **rigetto del terzo motivo** (*d'altronde, lo stesso ricorrente ha, dal canto suo, prefigurato che l'accoglimento del primo e del secondo motivo di ricorso avrebbe*



comportato l'annullamento del capo dell'impugnata sentenza che ha pronunciato la sua condanna alle spese).

19. In ogni caso, la corte d'appello ha statuito ineccepibilmente in ordine alle spese del "doppio grado".

Invero, l'individuazione del soccombente si compie in base al principio di causalità, con la conseguenza che parte obbligata a rimborsare alle altre le spese anticipate nel processo è quella che, col comportamento tenuto fuori del processo stesso, ovvero col darvi inizio o resistervi in forme e con argomenti non rispondenti al diritto, abbia dato causa al processo o al suo protrarsi (*cf.* Cass. 27.11.2006, n. 25141; Cass. 30.3.2010, n. 7625; Cass. 15.10.2004, n. 20335).

Invero, in forza del principio di causazione - che, unitamente a quello di soccombenza, regola il riparto delle spese di lite - il rimborso delle spese processuali sostenute dal terzo chiamato in garanzia dal convenuto deve essere posto a carico dell'attore, qualora la chiamata in causa si sia resa necessaria in relazione alle tesi sostenute dall'attore stesso e queste siano risultate infondate, a nulla rilevando che l'attore non abbia proposto nei confronti del terzo alcuna domanda; e che il rimborso rimane invece a carico della parte che ha chiamato o fatto chiamare in causa il terzo, qualora [*il che non è nella specie*] l'iniziativa del chiamante, rivelatasi manifestamente infondata o palesemente arbitraria, concreti un esercizio abusivo del diritto di difesa (*cf.* Cass. (ord.) 6.12.2019, n. 31889).

20. In dipendenza del rigetto del ricorso il ricorrente va condannato a rimborsare al controricorrente, (omissis), le spese del presente giudizio di legittimità. La liquidazione segue come da dispositivo.



(omissis) ed il condominio di (omissis) non hanno svolto difese. Nonostante il rigetto del ricorso nessuna statuizione in ordine alle spese va nei loro confronti assunta.

21. Ai sensi dell'art. 13, 1° co. *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente, (omissis), a rimborsare al controricorrente, (omissis), le spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano nel complesso in euro 4.300,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%, i.v.a. e cassa come per legge; ai sensi dell'art. 13, 1° co. *quater*, d.p.r. n. 115/2002 si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso ai sensi dell'art. 13, 1° co. *bis*, d.p.r. cit., se dovuto.

W

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 9 novembre 2021.

Il presidente

dott. Rosa Maria Di Virgilio

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 06 FEB 2022