



0017145/15

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 3708/2010

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 17145

Dott. ETTORE BUCCIANTE - Presidente -

Rep. el

Dott. VINCENZO MAZZACANE - Consigliere -

Ud. 30/04/2015

Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -

PU

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Dott. ANTONINO SCALISI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 3708-2010 proposto da:

MUOIO GIUSEPPE MUOGPP42L12D086R, PATITUCCI MARIA
CONCETTA PTTMCN48M42D086H, elettivamente domiciliati
in ROMA, VIA LAURA MANTEGAZZA 24, presso lo studio
MARCO GARDIN, rappresentati e difesi dall'avvocato
GIUSEPPE CARRATELLI;

- ricorrenti -

2015

contro

1271

MARANO ERCOLE MRNRCL36C23E180Y, CERVO ASSUNTA;

- intimati -

Nonché da:

MARANO ERCOLE MRNRCL36C23E180Y, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA TARO 56, presso lo studio dell'avvocato MASSIMILIANO LOMBARDO, rappresentato e difeso dall'avvocato PAOLO LOPEZ;

di - **ricorrente incidentale -
nonchè contro**

MUOIO GIUSEPPE MUOGPP42L12D086R, PATITUCCI MARIA CONCETTA PTTMCN48M42D086H, CERVO ASSUNTA;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 986/2008 della CORTE D'APPELLO di CATANZARO, depositata il 29/12/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 30/04/2015 dal Consigliere Dott. ANTONINO SCALISI;

udito l'Avvocato LOPEZ Paolo, difensore del resistente che ha chiesto di riportarsi agli atti depositati; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CARMELO CELENTANO che ha concluso per il rigetto del ricorso principale e per l'inammissibilità o in subordine assorbimento del ricorso incidentale.

Svolgimento del processo

Ettore Marano ed Assunta Cervo con atto di citazione del 3 febbraio 1998

convenivano in giudizio i coniugi Giuseppe Muoio e Maria Patitucci e

premettendo: a) di essere ciascuno al pari dei convenuti proprietario di un

appartamento e di un locale cantina, facente parte di un fabbricato realizzato

in Castrolibero contrada Garofano via Puccini 11 dalla Cooperativa edilizia

srl. a contributo statale Azalea in virtù di assegnazione con atto pubblico del

22 maggio 1992; b) che i convenuti, in violazione della disciplina speciale

delle suddette assegnazioni di cui al TU n. 1165 del 1938 e del Regolamento

condominiale approvato dal Ministero LLPP avevano nell'anno 1995

realizzato l'apertura di una porta sul muro maestro dell'edificio comune

prospiciente il marciapiede e il cortile condominiale, in corrispondenza della

cantina seminterrata di loro proprietà quale via di accesso dall'esterno al

locale tramite apposita rampa; c) che in detto locale essi svolgevano inoltre

attività commerciale di produzione trasporto e vendita di estintori antincendio

con pregiudizio della tranquillità e della salute degli altri condomini; e) che lo

spazio antistante la porta veniva occupato in via esclusiva dai coniugi

convenuti quale posteggio privato della loro autovettura con intralcio

dell'ingresso principale dello stabile condominiale. Ciò premesso, chiedevano

che i convenuti fossero condannati alla rimessione del fabbricato

condominiale allo stato iniziale, nonché al risarcimento dei danni subiti, con

vittoria delle spese giudiziali.

Si costituivano i coniugi Giuseppe Muoio e Maria Patitucci, i quali

contestavano le allegazioni tutte degli attori ed eccepivano che con delibera

assembleare del 4 febbraio 1974 essi erano stati autorizzati alla contestata

apertura del magazzino, che non avevano interessato i muri maestri del fabbricato condominiale, che l'attività artigianale non prevedeva contatto con il pubblico; che l'utilizzo del locale come garage conseguiva all'apertura autorizzata dell'assemblea; che il parcheggio dell'autovettura sullo spazio antistante avveniva in conformità all'assegnazione di posto macchina e senza molestia per alcuno. Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda.,

Il Tribunale di Cosenza con sentenza dell'11 giugno 2004 rigettava la domanda e condannava Marano Ercole e Cervo Assunta al pagamento delle spese del giudizio.

Avverso questa sentenza interponevano appello Marano Ercole e Cervo Assunta assumendo che il Tribunale non aveva considerato che: a) che ai sensi della previsione di cui all'art. 214 del RD. 1165 del 1938 l'opera realizzata di cui si dice avrebbe dovuto essere considerata abusiva; b) aveva ritenuto le opere in questione assentite in base alla deliberazione del 4 febbraio 1974 quando, ancora il condominio non era venuto ad esistenza; c) le opere stesse non potevano considerarsi legittime, anche in base alle norme di diritto comune perché avevano inciso negativamente sul decoro architettonico.

Si costituivano i coniugi Giuseppe Muoio e Maria Patitucci i quali resistevano al proposto gravame e ne chiedevano il rigetto

La Corte di Appello di Catanzaro con sentenza n. 986 del 2008 accoglieva l'appello e in riforma della sentenza impugnata condannava i coniugi Muoio e Maria Patitucci alla rimessione in pristino stato del fabbricato condominiale a loro cura e spese, rigettava la domanda di risarcimento danni, e condannava gli stessi in solido al pagamento delle spese del doppio grado del giudizio.

Secondo la Corte di Catanzaro, la delibera condominiale cui farebbero riferimento i coniugi Muoio e Maria Patitucci sarebbe anteriore alla costituzione del Condominio e, ammesso pure che in ragione della normativa relativa agli alloggi popolari ed economici l'Ente proprietario avesse trasferito la gestione relativa all'uso e al godimento delle cose comuni ai soci assegnatari inquilini, tuttavia, l'assemblea dei soci assegnatari non era abilitata a concedere autorizzazioni ai soci in relazione alle innovazioni e modifiche degli immobili inerenti il fabbricato sociale. Pertanto, l'opera realizzata dagli appellanti non solo avrebbe determinato la trasformazione di un locale cantina in garage, ma ha inciso su una cosa comune in contrasto con la previsione di cui all'art. 214 del RD. 1165 del 1938 richiamato dall'atto pubblico del 22 maggio 1992 e con l'art. 7 del Regolamento condominiale.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta dai coniugi Muoio e Maria Patitucci con ricorso affidato a sette motivi, illustrati con memoria. Marano Ercole ha resistito con controricorso proponendo, a sua volta, ricorso incidentale condizionato per un motivo. Cervo Assunta, regolarmente intimata in questa fase non ha svolto attività giudiziale.

Motivi della decisione

A.= Ricorso principale

1.= I coniugi Muoio e Patitucci lamentano:

a) con il primo motivo di ricorso la violazione e falsa applicazione dell'art. 214 del RD. 1165 del 1938, degli artt. 1102 e 1120 cc. e dell'art. 7 del Regolamento condominiale della società Cooperativa edilizia Azalea arl., quest'ultimo anche in relazione ai canoni ermeneutici di cui all'art. 1362 cc. (art. 360 n. 3 cpc.). Secondo i ricorrenti, la Corte distrettuale, nel ritenere che

l'opera realizzata dagli appellanti, non solo aveva determinato la trasformazione di un locale cantina in garage ma aveva inciso su una cosa comune in contrasto con la previsione di cui all'art. 214 del RD 1165/38 e all'art. 7 del Regolamento condominiale, non avrebbe tenuto conto che, nel caso in esame, non era stata effettuata alcuna innovazione o modifica della cosa comune, posto che l'apertura nel muro era preesistente corrispondente ad una finestra la quale era stata ampliata per consentire l'apposizione di una porta basculante. Piuttosto, la Corte distrettuale avrebbe tenuto conto che il caso in esame integrava gli estremi dell'ipotesi prevista dall'art. 1102 cc. -e così come è stato affermato dalla stessa giurisprudenza della Corte di Cassazione- l'apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze del singolo condomino è consentita, quale uso più intenso del bene comune, con eccezione del caso in cui tale varco metta in comunicazione l'appartamento del condomino con altra unità immobiliare attigua, pur di proprietà del medesimo, ricompresa in un diverso edificio condominiale, poiché in questo caso il collegamento tra unità abitative determina la creazione di una servitù a carico di fondazioni e struttura del fabbricato.

Pertanto, concludono i ricorrenti, dica la Corte di Cassazione: se può ritenersi innovazione, ovvero modificazione della cosa comune vietata dall'art. 214 del RD n. 1165 del 1938 e dell'art. 7 del Regolamento condominiale della Cooperativa edilizia Azalea arl. l'apertura di una porta garage in sostituzione ed in ampliamento di una preesistente finestra, nel muro perimetrale di un edificio condominiale al servizio dell'unità di proprietà esclusiva di singolo condomino, facente parte dello stesso edificio. Se può il predetto art. 7, corrispondente sostanzialmente al testo dell'art. 1120 cc., interpretarsi nel

senso di vietare un siffatto intervento.

b) Con il secondo motivo, l'omessa motivazione contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360 n. 5 cpc). Secondo i ricorrenti la Corte distrettuale non avrebbe minimamente considerato il profilo dell'effettiva alterazione della cosa comune in conseguenza dell'intervento de quo, nel senso della limitazione del pari uso degli altri condomini e della prosecuzione dell'esercizio dell'uso del muro stesso.

c) Con il terzo motivo la violazione dell'art. 2697 cc., in relazione all'art. 214 del RD 1165 del 1938 e all'art. 17 del Regolamento condominiale della Società Cooperativa Edilizia Azalea arl. (art. 360 n. 3 cpc). Secondo i ricorrenti la Corte distrettuale non avrebbe tenuto conto che gli attori, per conseguire la condanna dei convenuti al ripristino, avrebbero dovuto dimostrare che l'intervento di cui si dice recava pregiudizio all'uso del muro comune e che gli attori non avevano offerto alcuna prova del proprio assunto.

Pertanto, concludono i ricorrenti, dica la corte di Cassazione: se può essere disposta la rimessione in pristino della parte comune modificata da un singolo condomino in difetto di prova circa un concreto pregiudizio per l'uso della cosa medesima da parte degli altri condomini, sicché il condomino che lamenta che la modificazione della parte comune dell'edificio ad opera di altro condomino lede il proprio diritto a farne pari uso, è tenuto a dare prova di tale pregiudizio.

1.1.= I motivi appena indicati, per evidenti ragioni di ordine logico e per economia di trattazione e di motivazione, possono essere esaminati congiuntamente per la loro stretta connessione ed interdipendenza riguardando tutti - o direttamente o indirettamente per gli effetti riflessi e conseguenti - la

questione (sia pure sotto profili diversi) di verificare se nell'ipotesi l'intervento edilizio effettuato dai coniugi Muoio e Patitucci sul muro condominiale integrava gli estremi di una modifica rientrante nella previsione di cui all'art. 214 del RD n. 1165 del 1938 oppure integrava gli estremi di un uso più proficuo della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 e 1120 cc. E, tutti e tre i motivi sono infondati.

Come ha avuto modo di chiarire la Corte distrettuale, non vi era dubbio che l'intervento edilizio operato dagli appellati aveva inciso sulla cosa comune dato che (...) risultava che gli stessi avevano realizzato dei lavori di apertura garage ampliando una finestra esistente per consentire l'accesso carrabile ai locali (...) siti al piano terreno dello stesso stabile. Ora, è di tutta evidenza, e non era necessario esplicitarlo ulteriormente, che l'opera descritta integrava, comunque, gli estremi di una modifica del muro comune, posto che in conseguenza di quella trasformazione il muro di cui si dice, non presentava lo stesso aspetto che aveva al momento della sua realizzazione e considerato pure che la funzione e la struttura di una porta è diversa da quelli di una finestra. D'altra parte, i ricorrenti non indicano, neppure, le ragioni per le quali nel caso in esame l'opera realizzata non integrava gli estremi di una modifica, essendo insufficiente affermare che la trasformazione da finestra in porta non aveva alterato la destinazione e la funzione del muro comune, perché la modifica può riguardare, e nel caso in esame ha riguardato, gli elementi strutturali ed esteriori del muro, indipendente dai riflessi che la modifica di cui si dice abbia potuto avere sulla destinazione e sulla funzione del bene di che trattasi.

Accertata l'avvenuta modifica del bene condominiale, correttamente la Corte

distrettuale ha ritenuto che quella modifica era in contrasto con la previsione di cui all'art. 214 del DR 1165 del 1938 nonché con l'art. 7 del Regolamento condominiale laddove si afferma che i condomini non possono apportare innovazioni, né modificazioni alle cose comuni, anche se dirette al miglioramento e all'uso più comodo ed al maggior rendimento di esse, se non previa deliberazione dell'assemblea dei condomini (...). Si tratta, come è evidente di una normativa speciale rispetto a quella che disciplina la comunione nonché il condominio (art. 1102 e 1120 cc.) e come tale prevale su quest'ultima e, comunque, non è sovrapponibile alla prima. Pertanto, inconferente è il richiamo operato dai ricorrenti all'orientamento espresso in varie occasioni da questa Corte secondo il quale l'apertura di un varco nel muro perimetrale per esigenze del singolo condomino è consentita, quale uso più intenso del bene comune, dato che attiene ad una normativa, quella di cui agli artt. 1102 e 1120 cc., derogata dalla normativa speciale di cui al TU n. 1165 del 1938.

1.1.a) Ciò posto è di tutta evidenza che la Corte distrettuale non ha mancato:

a) di chiarire che la modifica del muro condominiale risultava dalla perizia giurata, nonché dall'interrogatorio dello stesso perito Ing. Turano; b) di specificare che anche i muri di mera tamponatura, come i ricorrenti ritengono fosse il muro condominiale di cui si dice, erano da considerare muri maestri in quanto, come già affermato da questa Corte in più occasioni, determinano la consistenza volumetrica dell'edificio unitariamente considerato, proteggono dagli agenti termici ed atmosferici e ne delineano la sagoma architettonica; c) di rilevare che l'intervento edilizio di che trattasi non aveva rispettato le prescrizioni di cui all'art. 214 del RD n. 1165 del 1938 nonché dell'art. 7 del

Regolamento condominiale

1.1.b) A sua volta, la Corte distrettuale non ha ommesso di considerare, né ha violato, le prescrizioni di cui all'art. 2697 cc, in tema di onere della prova, posto che il ripristino del muro condominiale, così come era esistente al momento dell'intervento edilizio effettuato dai convenuti, non era relazionata né relazionabile all'esistenza di un pregiudizio all'uso del muro comune, ma alla semplice esistenza di una modifica del muro condominiale oggetto della presente controversia. Pertanto, gli attori avevano l'onere, così come è stato assolto, di dimostrare che l'intervento edilizio effettuato dai convenuti era stato realizzato senza le dovute autorizzazioni previste dalla normativa di cui agli artt. 58 e 214 del Rd n. 1165 del 1938, nonché dell'art 7 del Regolamento condominiale approvato dal Ministero del LLPP.

2.= Con il quarto motivo i ricorrenti lamentano la motivazione contraddittoria circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio (art. 360 n. 5 cpc). Secondo i ricorrenti, l'affermazione della Corte distrettuale secondo la quale la delibera condominiale del 4 febbraio 1974 sarebbe irrilevante perché assunta in epoca in cui il Condominio non era ancora venuto ad esistenza essendo sorto solo a seguito dell'atto pubblico di assegnazione del 22 maggio 1992 e, pur ipotizzando un condominio di gestione, lo stesso avrebbe dovuto essere limitato alla gestione relativa all'uso e al godimento delle cose comuni, ma privo della competenza di concedere autorizzazione ai soci a modifiche e/od innovazioni degli immobili inerenti il fabbricato sociale, non avrebbe considerato che l'apertura in questione costituiva proprio un'estrinsicazione dell'uso di una parte comune.

2.1.= Il motivo rimane assorbito dal primo motivo posto che si è già escluso

che l'intervento edilizio effettuato dai convenuti sul muro condominiale integrasse gli estremi di un uso del bene comune trattandosi di una modifica dello stesso.

3.= I ricorrenti lamentano ancora:

a) Con il quinto motivo, la violazione e falsa applicazione dell'art. 214 del RD 1165 del 1938 e dell'art. 17 del Regolamento condominiale della Cooperativa Edilizia Azalea arl., degli artt. 1120 e 1136, quinto comma, cpc. Secondo i ricorrenti, la Corte distrettuale non avrebbe tenuto conto che la delibera del 4 febbraio 1974, benché intervenuta prima della costituzione del Condominio non avrebbe potuto dirsi incompatibile con al volontà dei soci assegnatari, per come manifestato nell'atto di assegnazione o, comunque, dalla stessa superato soddisfacendo in tutto e per tutto il prescritto requisito della maggioranza richiesta dalla predetta norma e dal regolamento condominiale, essendo stata assunta all'unanimità e non impugnata. Il superamento della delibera di cui si dice, sempre secondo i ricorrenti, comporterebbe ancora una volta una falsa applicazione dell'art. 214 del RD n. 1165 del 1938 e dell'art. 17 del Regolamento condominiale.

Pertanto, concludono i ricorrenti, dica la Corte di Cassazione: se in materia edilizia popolare ed economica ove i soci di una cooperativa, prima dell'assegnazione, deliberano all'unanimità di autorizzare la modificazione di una parte comune, e con il successivo atto di assegnazione richiamano le norme del rd. 1165 del 1938 e del regolamento condominiale richiedenti, per le modificazioni della cosa comune, le maggioranze previste dall'art. 1136 comma 5 cc., la modificazione intervenuta secondo le modalità della prima deliberazione deve ritenersi vietata dal rd 1165/38 e dal regolamento

condominale, riproducesti il combinato disposto degli artt. 1120 e 1136, comma 5 cc.

b) Con il sesto motivo, l'omessa motivazione circa un fatto controverso e decisivo del giudizio (art. 360 n. 5 cpc) Secondo i ricorrenti, la Corte distrettuale, avendo negato rilevanza alla decisione assunta il 4 febbraio 1974, non considerando che la stessa rispettava in tutto e per tutto i limiti imposti dall'art. 214 del rd 1165/38 e dell'art. 17 del Regolamento condominiale più volte richiamato avrebbe comportato anche una palese omissione di motivazione in ordine all'effettiva volontà dei condomini fra i quali la stessa Cervo Assunta e il suo dante causa Marano Ercole.

3.1= La Corte rileva l'infondatezza di queste censure che, per evidenti ragioni di ordine logico e per economia di trattazione e di motivazione, possono essere esaminate congiuntamente per la loro stretta connessione ed interdipendenza riguardando entrambi, direttamente o indirettamente, la questione (sia pure sotto profili diversi) di verificare se la delibera del 4 febbraio 1974 avrebbe dovuto considerarsi superata dalle previsioni di cui all'art. 3 dell'atto pubblico di assegnazione del 22 maggio 1992.

In verità e a ben vedere con questi motivi, i ricorrenti ripropongono corrispondenti motivi di appello che sono stati esaminati e deliberati correttamente dalla Corte distrettuale. Anche, in questa sede, non può che condividersi l'affermazione della Corte di appello, perché corretta sotto il profilo logico e, soprattutto, sotto il profilo giuridico, nonché ampiamente motivata, e cioè, quella secondo cui la delibera del 4 febbraio 1974 non poteva farsi rientrare nella disciplina condominiale perché, comunque, non era stata richiamata né dell'atto di assegnazione del 22 maggio 1992, né dal

Regolamento condominiale. Né può considerarsi sufficiente, come sostengono i ricorrenti, la circostanza che quella delibera era stata adottata all'unanimità dei soci perché non solo quell'atto, ai sensi della normativa di cui al RD. n., 1165 del 1938, non poteva essere assunto, dai soci, nel tempo in cui è stato assunto, ma è soprattutto perché non è stato ratificato, e/o comunque riconosciuto, né direttamente né indirettamente, dai successivi atti.

Come correttamente ha evidenziato la Corte distrettuale: appare evidente, non facendosi richiamo nel detto atto pubblico in alcun modo alla precedente deliberazione del 4 febbraio 1974 che tale deliberazione non possa più farsi rientrare nelle disciplina condominiale dal momento che deve ritenersi che con tale atto del 22 maggio 1992 i soci assegnatari, in assenza, comunque, di alcun richiamo al contenuto della precedente deliberazione abbiano inteso disciplinare ex novo i rapporti inerenti i singoli alloggi acquistati e le parti comuni del fabbricato, prescindendo, cioè, dalla citata deliberazione. La stessa Corte specifica, ancora, che tale atto (la delibera del 4 febbraio 1974) non era stato richiamato neppure nel Regolamento condominiale approvato dal Ministero dei LLPP prodotto in primo grado dagli appellanti (e non contestato dalla difesa della controparte né sotto il profilo del contenuto normativo, né sotto il profilo dell'intervenuta approvazione dello stesso da parte del Ministero dei lavori Pubblici). E, di più, la Corte distrettuale non ha mancato, neppure, di osservare che gli stessi appellati per contrastare l'assunto della controparte nella parte in cui ha sostenuto che la deliberazione del 4 febbraio 1974 era stata adottata anteriormente al sorgere del condominio, hanno sostenuto, ma, infondatamente, che per il previo consenso della maggioranza di cui all'art. 214 RD n. 1165 del 1938 non sarebbe necessaria

una formale delibera, così riconoscendo in sostanza che l'iniziativa edilizia dagli stessi assunta nell'anno 1995 richiedeva il consenso di cui alla detta norma.

E, comunque, i soci assegnatari delle cooperative edilizie a contributo statale, ancorché abbiano dichiarato di consentire a determinate modificazioni o varianti da apportare allo stabile, ai relativi accessori o servizi o alla consistenza e destinazione di parti comuni, non sono senz'altro vincolati, in forza del detto consenso, a riconoscere e rispettare la nuova situazione determinatasi in seguito all'esecuzione di tali varianti, ed a sottostare alle correlative conseguenze di carattere patrimoniale, qualora le varianti stesse siano state illegittimamente attuate senza il preventivo consenso del ministero dei LL PP e dell' istituto mutuante; a meno che non siano essi stessi direttamente partecipi e corresponsabili di siffatto illegittimo operato.

4.= Con il settimo motivo i ricorrenti lamentano l'omessa motivazione circa un fatto controverso e decisivo del giudizio (art. 360 n. 5 cpc) Secondo i ricorrenti la Corte distrettuale non avrebbe potuto da un lato riconoscere che il ripristino competeva, in forza delle norme più volte richiamate esclusivamente al competente Ministero e, immediatamente, dopo, in base alle stesse norme richiamate dall'atto di assegnazione, accogliere la pretesa del condomino, in assenza di iniziative della stessa autorità preposta.

4.1.= Il motivo è infondato per le ragioni di cui si dirà .

Intanto, correttamente la Corte di merito ha chiarito che il Ministero competente ha la facoltà di reagire alla violazione e di chiedere la rimozione parziale o totale delle modifiche o delle innovazioni apportate al bene condominiale, nonché il ripristino quo ante all'intervento edilizio. Così come

correttamente la Corte ha chiarito che, ai sensi del secondo comma dell'art. 58 del RD n. 1165 del 1983 al condomino non è data la facoltà di invocare la violazione dell'ultimo comma dell'art. 214 del RD più volte citato, appartenendo la relativa legittimazione al Ministero competente il quale ha la mera facoltà di ordinare la rimozione parziale o totale o costruzioni siano pregiudizievoli al decoro e alla stabilità degli edifici ovvero agli interessi dell'Ente mutuante o dei singoli osci. Pertanto, nessun errore la Corte ha commesso con riferimento all'applicazione della normativa di cui all'art. 214, e per richiamo all'art. 239, del RD n. 1165 del 1938.

4.1.a) A sua volta in base all'art. 131 R.D. 28 aprile 1938 n. 1165 la speciale commissione di vigilanza per l'edilizia popolare ed economica decide "su tutte le controversie attinenti alla prenotazione ed assegnazione degli alloggi, alla posizione e qualità di socio od aspirante socio nonché sulle controversie tra socio e socio ovvero tra socio e cooperativa in quanto riguardano rapporti sociali". Nella specie, invece, la controversia: a) pendeva non tra Ercole Marano ed Assunta Cervo e la Cooperativa Edilizia Azalea, della quale asserisce essere socio, ma tra Ercole Marano ed Assunta Cervo, da un lato, ed i coniugi Muoio e Patitucci dall'altro b) avente ad oggetto la utilizzazione dei beni condominiali e quindi un rapporto relativo al godimento dei servizi comuni e non il rapporto sociale. In questi termini, pertanto, la Corte distrettuale sarebbe stata onerata ad offrire idonea motivazione solo se avesse ritenuto (e non riguarda il caso in esame) Marano Ercole e Cervo Assunta privi di legittimazione attiva.

B.= Ricorso incidentale

5) Con l'unico motivo del ricorso incidentale, Marano Ercole denuncia la

violazione e falsa applicazione dell'art. 214 del RD. 1165 del 1938 e dell'art. 7 del Regolamento condominiale della società Cooperativa edilizia Azalea arl. (art. 360 n. 5 cpc) Secondo il ricorrente incidentale, la Corte distrettuale avrebbe valutato le conseguenze della violazione del sistema autorizzativo di cui all'art. 214 del RD 1165 del 1938 solo, esclusivamente, con riferimento ai poteri dell'autorità amministrativa di vigilanza e di controllo, ma, non avrebbe chiarito se la violazione della regola dell'autorizzazione amministrativa rendeva illegittima la modificazione non autorizzata, anche rispetto agli assegnatari. Il ricorrente ritiene che mentre dell'art. 214, più volte richiamato nel procedimento dell'autorizzazione pubblica, è riconosciuta cittadinanza con il riconoscimento del diritto del socio di opporsi e di far valere le sue ragioni a norma dell'art. 239, invece, non è così per le ragioni contrarie del socio dissenziente, anche qualora il procedimento sia correttamente instaurato. Il che dimostrerebbe, sempre secondo il ricorrente, che l'ablazione del procedimento con la mancata richiesta delle prescritte autorizzazioni inciderebbe direttamente sul diritto e sulle ragioni dei singoli soci. Pertanto, conclude il ricorrente incidentale dica la Corte di cassazione: se in caso di modificazione della cosa comune operata da un socio in una cooperativa edilizia a tributo statale, ai sensi dell'art. 214 e 58 del DR. 1165/38 la mancata richiesta delle autorizzazioni amministrative (alla Cassa Depositi e Prestiti e al Ministero competente) di cui alle norme suddette rende illegittima la modificazione anche rispetto agli altri soci assegnatari con conseguente diritto per questi ultimi ad agire per la rimessione in pristino, qualora la rimessione in pristino sia contrattualmente prevista quale sanzione per le modifiche non autorizzate.



5.1.= Il motivo rimane assorbito dai motivi del ricorso principale ed, essenzialmente, dal settimo motivo.

In definitiva, va rigettato il ricorso principale e dichiarato assorbito il ricorso incidentale. In ragione del principio della soccombenza ex art. 91 cpc. i ricorrenti principali vanno condannati al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione che verranno liquidate con il dispositivo.

PQM

La Corte rigetta il ricorso principale e dichiara assorbito il ricorso incidentale, condanna i ricorrenti in solido al pagamento delle spese giudiziali del presente giudizio di cassazione che liquida in €. 1700,00 di cui €. 200,00 per esborsi oltre spese generali ed accessori come per legge.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte di Cassazione il 30 aprile 2015

Il Consigliere relatore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 26 AGO, 2015

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI