

## **Cass. civ. sez. II, del 19 maggio 2014 n. 10968**

IV — Con il quarto motivo si assume la insufficienza o la contraddittorietà della motivazione laddove la Corte distrettuale avrebbe interpretato la sentenza di primo grado attribuendo al Tribunale , contraddittoriamente, l'affermazione e la negazione dell'elemento materiale dello spoglio, tralasciando invece di considerare che quel giudice aveva effettuato un discrimine tra astratta inidoneità e concreta — vale a dire nel caso specifico- lesività delle opere ad incidere sul compossesso dei condomini sul lastrico solare, non valutando altresì che anche l'uso di fioriere a delimitazione della zona di lastrico ove si sarebbe svolta la signoria esclusiva della società avrebbe, di per sé, integrato l'elemento materiale dello spoglio.

V.b.2 La lettura della motivazione (integrale) della decisione del Tribunale, consente di valutare ex actis la sufficienza dell'analisi condotta dal giudice di appello, essendo emerso che effettivamente, come affermato dalla Corte romana, il Tribunale accolse il ricorso per reintegrazione sol perché la società, oggi resistente, aveva manifestato la sua ferma volontà di escludere gli altri dall'uso di quella porzione di lastrico solare ma non perché — così ragionò il Tribunale - la minima occupazione del lastrico fosse tale da far venir meno la possibilità di compossesso degli altri condomini.

V.b.3 — Quanto a quest'ultimo punto, giova sottolineare che se deve prestarsi adesione al filone interpretativo, a mente del quale la lesione del diritto al pari uso della cosa comune, non è integrata dalla semplice sottrazione di una porzione di essa alla possibilità di utilizzo da parte dei comunisti - perché la tutela accordata dall'ordinamento concerne il pari utilizzo della res nella sua interezza, secondo la funzione propria del bene- a maggior ragione tale criterio ermeneutico deve trovare applicazione quando si controverta in materia di azione di spoglio o di manutenzione in cui vanno specificamente indicate le attività, prima esercitate od esercitabili ( in questo caso: dalla collettività dei condomini) sulla res communis che verrebbero compresse o impedito dall'attività immutativa del singolo: questo del resto appare esser stato l'approccio valutativo seguito dallo stesso Tribunale (nella copia prodotta in sede di legittimità), allorchè riconobbe che il posizionamento dell'impianto di condizionamento e dei tubi ad esso collegati sarebbero rientrati nelle facoltà del comproprietario-compossessore (artt. 1102 e 1110 cod. civ.) "salva la loro piena valutazione di legittimità nell'opportuna sede petitoria" ( ibidem ) : deve quindi concludersi che la Corte territoriale, del tutto ragionevolmente, aderì alla prospettazione del Tribunale quanto alla oggettiva non offensività del compossesso altrui e tale richiamo , ad un tempo, fornì anche valida motivazione per relationem della decisione di riforma.

V. c — Non può infine consentirsi sulla dedotta esistenza — nel quarto motivo- di un errore in cui sarebbe incorsa la Corte del merito — sempre a cagione della mancanza della copia integrale della sentenza di primo grado- atteso che il discrimine che fu posto dal Tribunale non fu — come invece riportato nel ricorso- tra astratta non lesività della condotta e concreta sussistenza dello spoglio ( chè allora quel giudice sarebbe incorso in un'insanabile aporia logica), quanto piuttosto tra non idoneità delle opere a concretare lesione del compossesso e affermazione — ciò nonostante- della sussistenza dello spoglio, inveratosi nella (sola) direzione della volontà della attuale ricorrente - esplicitata dalle pretese petitorie agite in separata sede e manifestata anche nella collocazione di fioriere a delimitazione dell'area che riteneva di esclusiva pertinenza- di escludere gli altri condomini: manca oltretutto nel ricorso qualunque accenno al pregresso utilizzo od all'astratta

utilizzabilità — considerate le dimensioni ed il posizionamento - del lastrico solare che sarebbe rimasto pregiudicato anche dalla semplice apposizione di tali amovibili ostacoli.