



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Antonello COSENTINO - Presidente
Aldo CARRATO - Consigliere Rel.
Patrizia PAPA - Consigliere
Luca VARRONE - Consigliere
Cristina AMATO - Consigliere

R.G.N.28665/18

C.C.

COMUNIONE
IMMOBILIARE

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 28665/2018) proposto da:

(omissis) (C.F.: (omissis)), rappresentata e difesa, in virtù di procura speciale apposta in calce al ricorso, dall'Avv. (omissis) ed elettivamente domiciliata in (omissis) , presso lo Studio dell'Avv. (omissis) ;
- *ricorrente* -

contro

(omissis) (C.F.: (omissis)), (omissis)
(C.F.: (omissis)), (omissis) (C.F.: (omissis)
) e (omissis) (C.F.: (omissis)
); - *intimati* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania n. 1513/2018 (pubblicata in data 28 giugno 2018);

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25 ottobre 2022 dal Consigliere relatore Aldo Carrato;

RITENUTO IN FATTO

1. Con atto di citazione notificato il 14 luglio 2011, i coniugi sigg. (omissis) e (omissis) , premesso di essere proprietari esclusivi di un'unità immobiliare sita al secondo piano dello stabile di



(omissis) , nonché proprietari, al 50% con la vicina, sig.ra (omissis) , della terrazza di copertura del fabbricato, convenivano in giudizio, dinanzi al Tribunale di Catania – Sezione distaccata di Giarre, le sigg.re (omissis) (comproprietaria della porzione di terrazza su cui era stato installato il nuovo manufatto), (omissis) (proprietaria esclusiva dell'immobile, sito nello stesso Condominio degli attori, al primo piano, dove era stata posizionata l'apparecchiatura) e (omissis)

(proprietaria di un appartamento al secondo piano, dove era stato impiantato il filo conduttore), lamentando che queste ultime avevano stipulato, ancor prima dell'acquisto dell'appartamento da parte di essi attori (avvenuto il 14 dicembre 2006), con (omissis) s.p.a. un contratto di locazione della terrazza, onde consentire l'installazione di un'antenna per telefonia mobile, per il canone annuo originario di euro 11.878,51. Per tale installazione era stato chiesto al Comune di (omissis), in data 10 dicembre 2004, il permesso a costruire, rilasciato con provvedimento n. 843 al delegato della (omissis) (già (omissis)) e alle sig.re (omissis) e (omissis) , quali comproprietarie.

Sulla base di questa rappresentazione dei fatti, i coniugi attori affermavano di aver diritto a 222,22 millesimi dei canoni (percentuale determinata in base alla tabella millesimale redatta da tecnico di fiducia) a decorrere dal febbraio del 2007 e fino alla definizione del giudizio.

Rimasta contumace la sig.ra (omissis) e nella costituzione delle sig.re (omissis) e (omissis) - che instavano per il rigetto della pretesa attorea, affermando che l'antenna *de qua* fosse stata realizzata sulla proprietà esclusiva della (omissis) -, istruita la causa anche con l'assunzione di testimoni ed espletamento



di c.t.u., l'adito Tribunale, con sentenza n. 795/2015, rigettava la domanda dei coniugi (omissis) - (omissis).

2. Decidendo sull'appello da questi ultimi proposto, cui resistevano congiuntamente le sig.re (omissis) e (omissis), nonché la sig.ra (omissis), la Corte di appello di Catania, con sentenza n. 1513/2018 (pubblicata il 28 giugno 2018), lo accoglieva parzialmente e, in riforma per quanto di ragione dell'impugnata sentenza (confermata nel resto nei confronti delle sig.re (omissis) e (omissis), le quali non avevano ricevuto alcun canone dalla locazione della terrazza, avendo locato beni diversi dal detto lastrico solare), dichiarava il diritto dei coniugi a partecipare al godimento dei frutti civili nascenti dalla locazione, con decorrenza dovuta solo a far tempo dalla domanda, e quindi per euro 6.082,88.

La Corte territoriale perveniva a tale esito perché, dal compendio probatorio, era emerso un accordo informale di godimento per aree separate, c.d. parziario, della terrazza comune fra gli appellanti e la sig.ra (omissis), la quale aveva *"goduto per decenni della porzione della terrazza corrispondente alla proiezione verso l'alto del suo appartamento (il lato nord della terrazza), mentre il dante causa dei (omissis) - (omissis) aveva goduto della porzione opposta"*, con conseguente applicazione della disciplina di cui all'art. 1102 c.c., risultando la porzione nord della terrazza comune fra le parti, non essendosi realizzata la condizione giuridica per cui, in base all'originario accordo divisorio (atto notar (omissis) del 30 maggio 1968, rep. n. 224655, con il quale i sigg. (omissis) e (omissis) - quest'ultima dante causa della (omissis) in virtù di atto datato 10 febbraio 1989 - divisero l'unità immobiliare posta al 2° piano), *"qualora una delle due quote come sopra stabilite volesse occupare con ulteriori fabbriche l'area che insiste sulla propria*



quota", tale comunione sarebbe cessata *ipso iure* e *ipso facto* e le nuove strutture e fabbriche sarebbero state delimitate in proporzione ed in corrispondenza della linea spezzata A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-O-A, che divideva le due quote al secondo piano. Dunque, secondo la Corte territoriale, la realizzazione dell'antenna radiomobile non costituiva "occupazione con ulteriori fabbriche", e quindi non integrava la condizione che, in base al citato atto del 1968, implicava la divisione di diritto della terrazza, dovendosi con detta dizione intendersi invece la realizzazione di un ulteriore piano o porzione di piano.

3. Avverso la sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a sei motivi, l'appellata (omissis) .

Gli intimati (omissis) , (omissis) , (omissis) e (omissis) non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo, la ricorrente lamenta – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e la mancata applicazione dell'art. 3, comma 1, lett. e), e del punto 4 del d.P.R. 380/2001, nella parte in cui la Corte etnea ha rilevato che la realizzazione dell'antenna radiomobile non dovesse ritenersi una "costruzione", attribuendo così la proprietà esclusiva della porzione di terrazza alla (omissis) in forza dell'atto di divisione del 1968.

2. Con il secondo motivo, la ricorrente denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. – l'omesso esame da parte della Corte di appello di un fatto decisivo per il giudizio che era stato oggetto di discussione fra le parti, relativo alla circostanza che l'atto del 1968 faceva riferimento, quali condizioni determinanti la cessazione *ipso iure* e *ipso facto* della comunione sul lastrico solare, non solo alla



"occupazione con ulteriori fabbriche" ma anche alle "nuove strutture" che fossero state realizzate in proiezione e in corrispondenza della linea spezzata A-B-C-D-E-F-G-H-I-L-M-N-O-A, che divideva le due quote al secondo piano della palazzina di (omissis) .

3. Con il terzo motivo, la sig.ra D'Amico deduce – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. – l'omesso esame da parte della Corte catanese di un ulteriore fatto che era stato oggetto di discussione fra le parti, ovvero quello dell'avvenuta usucapione della porzione di terrazza su cui insisteva l'antenna in capo alla stessa (omissis) .

4. Con il quarto motivo, la ricorrente lamenta – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., nella parte in cui il giudice di appello ha ritenuto che sebbene, ai sensi di detta norma, tutti i comunisti hanno l'utilizzo diretto e indifferenziato, promiscuo o concorrente della cosa (per cui ognuno se ne può servire per intero, in ogni tempo), è tuttavia pacifico che l'accordo tra i partecipanti può prevedere anche altre modalità di godimento e che, tra queste, è certamente compreso l'uso parziario o per zone.

5. Con il quinto motivo, la ricorrente denuncia – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. – il mancato esame dell'eccezione di carenza di titolo in capo ai coniugi (omissis) - (omissis) a vantare un diritto di proprietà sulla terrazza oggetto di causa o su porzione di essa.

6. Con l'ultimo motivo, la ricorrente prospetta – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione e falsa applicazione dell'art. 92 c.p.c., nonché – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. – l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione sulle spese di lite.



7. Rileva il collegio che i primi due motivi - esaminabili congiuntamente perché tra loro connessi - sono fondati per le ragioni che seguono.

Con essi, in effetti, si censura la sentenza di appello nella parte in cui con la stessa si è ritenuto - sul piano dello sviluppo di un procedimento ermeneutico - che la realizzazione dell'antenna radiomobile (ovvero di un ripetitore) parte dell' (omissis) non dovesse qualificarsi come costruzione, con la conseguenza che, per effetto di tale esclusione ed in applicazione dell'originario accordo divisorio riconducibile al rogito per notar (omissis) del 30 maggio 1968, si sarebbe dovuta ritenere cessata *ipso iure* la comunione sulla terrazza interessata con la creazione di due proprietà esclusive, di cui una di spettanza della ricorrente (omissis) .

Al riguardo, quest'ultima evidenza fondatamente che - nella valutazione del contesto complessivo di tale atto notarile - la Corte catanese non ha adeguatamente ritenuto, da un punto di vista interpretativo, come dovesse intendersi effettivamente il riferimento alla "nuove fabbriche", obliterando, altresì, il riferimento anche alle "nuove strutture", pure indicate nello stesso atto pubblico.

A tal proposito, infatti, la Corte territoriale non ha valorizzato - ai fini della possibile riconduzione a "costruzione" dell'antenna per telefonia mobile in questione - né il regime pubblicistico di tale opera rilevante in via interpretativa con riferimento alla legislazione urbanistica né la clausola nella sua interezza di cui al predetto rogito laddove era stato previsto che la comunione sarebbe cessata automaticamente anche per effetto della esecuzione di nuove strutture.

Invero, la parola "fabbriche" avrebbe dovuto essere intesa partendo, innanzitutto, dal suo significato letterale (pur senza fermarsi al medesimo, per come previsto dall'art. 1362 c.c.), coincidente in



generale con il termine "costruzione", ma il significato di quest'ultimo concetto, ricompreso in un testo destinato a regolare rapporti giuridici, non avrebbe potuto prescindere dall'individuazione della valenza che a tale termine è ricondotta dalla legislazione nazionale.

Al riguardo, proprio partendo da tale presupposto, le Sezioni unite di questa Corte – con la recente sentenza n. 8434/2020 – hanno stabilito che i ripetitori (riconducibili ad antenne telefoniche) debbano essere considerati beni immobili, rientrando essi tra le «altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio» secondo il disposto dell'articolo 812, comma 2, c.c. . Ma oltre a ciò, con la citata sentenza è stato ulteriormente specificato che i ripetitori sono da considerarsi "costruzioni" anche agli specifici effetti tanto dell'articolo 934 c.c. (e, dunque, suscettibili di accessione), quanto dell'articolo 952 c.c. (e, dunque, suscettibili di costituire oggetto di diritto di superficie), precisandosi che tali conclusioni sono desumibili, tra l'altro (e come puntualmente dedotto dalla ricorrente con il primo motivo), dal testo unico dell'edilizia (d.p.r. n. 380/2001), il quale, nell'articolo 3, comma 1, lett. e), punto 4, ricomprende espressamente, fra gli interventi di "nuova costruzione" la "installazione ... di ripetitori per i servizi di telecomunicazione".

Pertanto, alla stregua di tali argomenti e calibrando le violazioni prospettate con le prime due censure, si deve pervenire al risultato secondo cui, poiché nella legge nazionale la parola "costruzione" comprende il concetto di traliccio per la trasmissione di onde elettromagnetiche, l'ermeneusi negoziale operata dalla Corte di appello, nell'impugnata sentenza, viola, per un verso, l'art. 1362 c.c., perché interpreta il riferimento alle "fabbriche" senza svolgere un'analisi compiuta del significato letterale di tale parola (che avrebbe imposto di considerare che nel linguaggio della legge



nazionale i tralicci sono "costruzioni") e, per altro verso, viola l'art. 1363 c.c. (che avrebbe richiesto di individuare la comune volontà delle parti, espressa nel ricordato atto pubblico notarile divisorio, interpretando la parola "fabbriche" connettendola con la parola "strutture").

Alla luce di queste specificazioni, la Corte di rinvio dovrà riprocedere ad una nuova interpretazione della suddetta convenzione in forma notarile del 1968 alla stregua di un esatto inquadramento del concetto di "costruzione" (nei sensi prima individuati), correlandolo anche con quello di "strutture", pure richiamato nello stesso atto divisorio, traendone le conseguenti conclusioni con riferimento alla corretta valutazione della pretesa fatta valere dall'odierna ricorrente.

8. In definitiva, alla stregua di quanto chiarito, vanno accolti i primi due motivi del ricorso, con il derivante assorbimento degli altri. Da ciò consegue la cassazione dell'impugnata sentenza, con il rinvio della causa alla Corte di appello di Catania, in diversa composizione, che provvederà a regolare anche le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi due motivi e dichiara assorbiti i restanti. Cassa l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di appello di Catania, in diversa composizione.

Così deciso nella camera di consiglio della 2^a Sezione civile in data 25 ottobre 2022.

Il Presidente
Antonello Cosentino

