



05196-17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI

- Presidente -

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

Dott. FELICE MANNA

- Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI

- Consigliere -

Ud. 20/01/2017 -  
CC

Dott. ANTONELLO COSENTINO

- Consigliere -

R.G.N. 8020/2013

Dott. ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere

Con 5196  
Rep. el

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 8020-2013 proposto da:

LA MANTIA ANTONINO LMNNNN61P09G273R, DI FEDE  
MARCELLA DFDMCL55A41G273R, PASQUALINO FRANCESCA  
PSQFNC61R44G273M, rappresentati e difesi dall'avvocato  
FABIO ARCURI;

- **ricorrenti** -

**contro**

GRIPPI FILIPPO, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA  
SAN PANTALEO 3, presso lo studio dell'avvocato FAUSTO  
MARIA AMATO, rappresentato e difeso dall'avvocato CLAUDIA  
AMATO;

- **controricorrente** -

**nonchè**

sul ricorso 8020-2013 proposto da:

DR  
183/17

GRIPPI FILIPPO, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA SAN PANTALEO 3, presso lo studio dell'avvocato FAUSTO MARIA AMATO, rappresentato e difeso dall'avvocato CLAUDIA AMATO;

**- ricorrente incidentale -**

**contro**

LA MANTIA ANTONINO LMNNNN61P09G273R, PASQUALINO FRANCESCA PSQFNC61R44G273M, DI FEDE MARCELLA DFDMCL55A41G273R

**- intimati -**

avverso la sentenza n. 1462/2012 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 18/10/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 20/01/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Antonino La Mantia, Francesca Pasqualino e Marcella Di Fede hanno proposto ricorso per cassazione, articolato in tre motivi, avverso la sentenza 1462/2012 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 18 ottobre 2012, che aveva parzialmente accolto l'appello proposto da Filippo Grippi avverso la sentenza resa il 6 settembre 2005 dal Tribunale di Palermo. Con citazione notificata il 1° aprile 1995 Filippo Grippi, proprietario di appartamento sito nell'edificio condominiale di via Enrico Albanese, 31, Palermo, aveva convenuto in giudizio Vito Basile (coniuge di Marcella Di Fede) per ottenere il ripristino dello stato dei luoghi relativamente al sovrastante appartamento del convenuto, nel quale era stato installato un tubo di scarico passante nel solaio dell'immobile dell'attore, nonché ampliata la superficie e collocata una



veranda nel balcone, con conseguente limitazione di luce ed aria subita dallo stesso immobile attoreo. Chiamata in causa Marcella Di Fedà, effettiva proprietaria dell'immobile oggetto delle denunciate modifiche, e successivamente intervenuti nel processo Antonino La Mantia e Francesca Pasqualino, i quali si erano resi acquirenti dello stesso appartamento in data 9 settembre 1998, il Tribunale di Palermo aveva accolto le domande di Filippo Grippi soltanto ordinando ai convenuti di rimuovere gli spuntoni di appoggio del balcone aggettanti sulla chiostrina dell'appartamento dell'attore, per violazione delle distanze legali dalle vedute. La Corte d'Appello di Palermo, considerato che il Grippi aveva lamentato anche l'ampliamento della superficie e la chiusura con veranda del balcone prospiciente la chiostrina, e ritenuta perciò altrimenti sussistente una violazione dell'art. 1102 c.c. nell'uso della facciata dell'edificio da parte degli appellati, stante altresì il mancato consenso del Grippi alle opere, ordinava la demolizione della sola veranda, e non anche della parte ulteriore di balcone costruita. La Corte di Palermo spiegava che il Grippi, pur dolendosi dell'ampliamento del balcone, aveva limitato la domanda di demolizione alla veranda.

Filippo Grippi ha presentato controricorso e proposto ricorso incidentale in unico motivo, nonché depositato memoria ex art. 380 bis 1 c.p.c. in data 10 gennaio 2017.

**II.** Il primo motivo del ricorso di Antonino La Mantia, Francesca Pasqualino e Marcella Di Fedè deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 1122 c.c., nonché omesso esame di fatto decisivo ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., non avendo la Corte d'Appello valutato il grado di apprezzabilità della limitazione di aria e di luce arrecata all'appartamento Grippi dalla veranda di cui ha ordinato la demolizione.

Il secondo motivo di ricorso di Antonino La Mantia, Francesca Pasqualino e Marcella Di Fede deduce violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 c.c., 115 e 116 c.p.c., spettando all'attore di dar prova dell'apprezzabile entità del danno subito per la limitazione di aria e di luce e non emergendo dall'impugnata sentenza in che misura fosse appunto ridotta la luminosità e l'aerazione della proprietà Grippi.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., assumendo che, se la Corte d'Appello avesse giudicato secondo diritto, avrebbe dovuto respingere la domanda di demolizione della veranda e quindi condannato il Grippi alle spese del doppio grado di giudizio.

**III.**I primi due motivi del ricorso principale, che possono esaminarsi congiuntamente perché connessi, sono manifestamente infondati.

Il consolidato orientamento di questa Corte (ribadito anche con riguardo ad ipotesi analoghe a quella per cui è causa, nella quale, per quanto in specie accertato, un condomino ha trasformato il proprio balcone in veranda, altresì debordando dal suo perimetro originario) afferma che, allorché il proprietario di un appartamento sito in un edificio condominiale esegua opere nella sua proprietà esclusiva facendo uso di beni comuni, indipendentemente dall'applicabilità delle norme sulle distanze nei rapporti tra le singole proprietà di un edificio condominiale, è comunque necessario verificare che il condomino stesso abbia utilizzato le parti comuni dell'immobile nei limiti consentiti dall'art. 1102 c.c. (arg. da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10563 del 02/08/2001; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4844 del 04/08/1988; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 682 del 28/01/1984).



Ora, la Corte d'Appello di Palermo ha ritenuto accertato il pregiudizio che al Grippi deriva dalla presenza della struttura realizzata al piano soprastante sulla base delle emergenze della consulenza tecnica espletata in primo grado. Si legge nella sentenza impugnata: *" è risultato che il balcone su cui insiste la veranda è stato ricostruito ex novo in difformità alle strutture degli altri balconi e che è stato allargato per tutta la sua lunghezza, non rispettando l'allineamento verticale con gli altri balconi; che l'ampliamento predetto ha causato un restringimento della sezione orizzontale della chiostrina quantificato nel 6,66%, circa, con conseguente limitazione di luce, veduta e areazione; che di conseguenza la struttura della veranda, insistente sullo stesso balcone del convenuto, ha occupato un volume in più rispetto a quello che avrebbe occupato qualora si fosse rispettato l'allineamento con gli altri balconi, quantificato nel 22,325 del volume realizzabile, pari a mc. 22,36; che la sporgenza della tettoia della stessa restringe ulteriormente la sezione della chiostrina fino ad una quantità pari all'8,1% dell'intera superficie; che ciò ha comportato un danno per la funzionalità della chiostrina come essenziale dispositivo di aerazione ed illuminazione dei locali ad essa prospicienti"*.



I primi due motivi del ricorso principale risultano, pertanto, carenti dei caratteri di specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata, in quanto non si confrontano con questo diffuso accertamento di fatto esplicitato dalla Corte d'Appello, la quale, a differenza di quanto sostengono i ricorrenti, nell'accogliere la domanda di riduzione in pristino della veranda dal balcone di proprietà esclusiva, ha affermato che le opere denunciate, in violazione dell'art. 1102 c.c., comportassero proprio una sensibile riduzione all'ingresso di luce ed aria nella

proprietà inferiore Grippi conseguibile dalla facciata esterna comune dell'edificio (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 10704 del 14/12/1994; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 1132 del 11/02/1985). L'indagine finalizzata a verificare se in concreto l'uso della cosa comune sia avvenuto nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c. rientra, peraltro, nei poteri del giudice di merito e non è sindacabile in sede di legittimità se non per omesso esame di un fatto storico decisivo e controverso, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (nel testo, qui applicabile *ratione temporis*, introdotto dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, conv. in l. n. 134 del 2012).

Quanto in particolare al secondo motivo del ricorso di Antonino La Mantia, Francesca Pasqualino e Marcella Di Fede, le dedotte violazioni degli art. 115 c.p.c. e 116 c.p.c. sono ulteriormente prive di consistenza, atteso che la violazione dell'art. 115 c.p.c. può essere ipotizzata come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice ha deciso la causa sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche che il medesimo, nel valutare le prove proposte dalle parti, ha attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre; mentre la violazione dell'art. 116 c.p.c. è idonea ad integrare il vizio di cui all'art. 360, n. 4, c.p.c., denunciabile per cassazione, solo quando il giudice di merito abbia disatteso il principio della libera valutazione delle prove, salva diversa previsione legale, e non per lamentare che lo stesso abbia male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 11892 del 10/06/2016). Mentre la pur dedotta violazione dell'art. 2697 c.c. è in astratto configurabile come motivo di ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., soltanto nell'ipotesi in cui il giudice abbia



attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne risulta gravata secondo le regole dettate da tale disposizione (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15107 del 17/06/2013; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 19064 del 05/09/2006).

E' del pari palesemente infondato il terzo motivo del ricorso principale, in quanto la Corte d'Appello di Palermo, condannando i soccombenti Antonino La Mantia, Francesca Pasqualino e Marcella Di Fede al pagamento delle spese dei due gradi, non ha affatto violato il principio di cui all'art. 91 c.p.c., che si ha, piuttosto, per violato nel caso in cui le spese siano poste a carico della parte totalmente vittoriosa.

**IV.** E' invece fondato il ricorso incidentale proposto da Filippo Grippi per violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. e degli artt. 1362 e 1363 c.p.c. Se è vero che l'interpretazione delle domande, eccezioni e deduzioni delle parti dà luogo ad un giudizio di fatto, riservato al giudice di merito, allorchè si assume che tale interpretazione abbia determinato un vizio riconducibile alla violazione del principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato (art. 112 c.p.c.) od a quello del "tantum devolutum quantum appellatum" (art. 345 c.p.c.), la Corte di cassazione ha il potere-dovere di procedere direttamente all'esame degli atti processuali. Risulta allora che il Grippi, sia nell'atto di citazione di primo grado sia nell'atto di appello, dopo aver dedotto "l'ampliamento della superficie e la chiusura con veranda del balcone prospiciente sulla chiostrina", avesse domandato la condanna del convenuto e degli appellati al "ripristino dello stato dei luoghi", pur specificando soltanto la richiesta di "demolizione della veranda". La Corte di Palermo ha sostenuto che, sebbene l'attore avesse lamentato l'ampliamento del balcone soprastante, la sua domanda si era limitata solo alla demolizione della veranda (e non della parte



del balcone "costruita in più" rispetto all'allineamento con gli altri).

Deve, al contrario, ritenersi che, come allega il ricorso incidentale, avendo il Grippi espressamente dedotto l'illegittimità dell'aumento di superficie del balcone realizzato dalla controparte e comunque richiesto il ripristino dello stato dei luoghi, la demolizione altresì di tale opera era da intendersi contenuta in modo implicito in detta domanda di riduzione in pristino, trovandosi con essa in rapporto di necessaria connessione.

**V.** Viene quindi rigettato il ricorso principale di Antonino La Mantia, Francesca Pasqualino e Marcella Di Fede, mentre viene accolto il ricorso incidentale proposto da Filippo Grippi. L'impugnata sentenza va, quindi, cassata in relazione all'accoglimento del ricorso di Filippo Grippi e la causa va rinviata ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo, che deciderà la stessa tenendo conto dei rilievi svolti e dell'affermato principio, e provvederà anche sulle spese di questa fase di legittimità.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte dei ricorrenti principali Antonino La Mantia, Francesca Pasqualino e Marcella Di Fede, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

#### **P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso di Antonino La Mantia, Francesca Pasqualino e Marcella Di Fede, accoglie il ricorso incidentale di

Filippo Grippi, cassa la sentenza impugnata in relazione alla censura accolta e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti principali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 20 gennaio 2017.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 28 FEB. 2017

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI