

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE 2a CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Rafaele CORONA Presidente

Dott. Antonino ELEFANTE Consigliere rel.

Dott. Umberto GOLDONI Consigliere

Dott. Ettore BUCCIANTE Consigliere

Dott. Emilio MIGLIUCCI Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Sul ricorso iscritto al n. 14171/01 proposto

da

-----, presso lo studio dell'Avv. Como, difeso dagli Avv.ti Sergio

Como e Carlo Villari come da procura a margine del ricorso.

RICORRENTE

contro

-----, presso lo studio dell'Avv. Giovanni Imbergamo (studio Pisano,

De Vito, Maiano & Cantucci) difesa dagli Avv.ti Vittorio Chef e

Umberto Chef come da procura a margine del controricorso.

CONTRORICORRENTE

per la cassazione della sentenza della Corte d'Appello di Napoli n.

2249/00 del 07.07.2000/29.09.2000.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del

30.03.2004 dal Cons. Dott. Antonino Elefante.

Sentito l'Avv. Sergio Como.

Udito il P.M. in persona del Sost. Proc. Gen.le Dott. Riccardo Fuzio

che ha concluso per l'accoglimento dei primi due motivi del ricorso,

assorbiti gli altri.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione 23.09.1995, Enrico Villari, proprietario di un appartamento sito in Ischia al -----, conveniva in giudizio, dinanzi al Tribunale di Napoli, -----, proprietaria dell'appartamento sovrastante, per sentirla condannare alla rimozione di una ringhiera apposta sul lastrico solare di proprietà esclusiva della stessa. L'attore, in particolare, lamentava l'arbitraria creazione dell'inspicere del prospicere verso il cortile comune fra i tre fabbricati "A", "B" e "C" del complesso "Convento" e verso il cortile interno del solo fabbricato "C", nonché verso il lastrico del finitimo appartamento. Concludeva, pertanto, per la condanna della convenuta alla eliminazione o all'arretramento a distanza legale della ringhiera, oltre il risarcimento dei danni.

Costituitasi, ----- resisteva alla domanda, deducendo, fra l'altro, che era applicabile nella fattispecie la normativa di cui agli artt. 1126, 1127 c.c. e non quella dell'art. 905 c.c.. Spiegava poi domanda riconvenzionale per l'asserita illegittimità di alcune aperture e accessi praticati dal convenuto.

Espletata l'istruttoria, anche mediante c.t.u., il Tribunale accoglieva per quanto di ragione la domanda; dichiarava illegittimamente eseguita la ringhiera sul lastrico solare limitatamente alla zona prospiciente i due cortili e condannava la convenuta alla eliminazione della stessa; rigettava la domanda di risarcimento danni; rigettava la domanda riconvenzionale; dichiarava compensate per la metà le spese di lite e condannava la convenuta al pagamento della residua metà.

Proponeva appello Adriana Villari, dolendosi che la domanda del Villari non fosse stata rigettata anche per il capo accolto e che la sua riconvenzionale fosse stata disattesa. Enrico Villari resisteva al gravame e, con appello incidentale, chiedeva la condanna dell'appellante al risarcimento dei danni.

La Corte d'appello di Napoli, con sentenza n. 2249/2000, accoglieva l'appello principale di -----, limitatamente alla prima doglianza, e, in parziale riforma della sentenza del Tribunale, rigettava la domanda di ----- anche per il capo accolto dal primo giudice; rigettava nel resto l'impugnazione principale e quella incidentale. Dichiarava compensate tra le parti le spese dell'intero giudizio.

Osservava la Corte d'appello, per quel che ancora interessa, che nel caso specifico si discuteva di una ringhiera dalla quale si esercitava la veduta su cortili comuni interni ad edifici condominiali. L'apertura di veduta su cortile comune costituisce uso legittimo della cosa comune, giacché rientra nella destinazione naturale di tali zone scoperte di dare aria e luce ovvero di consentire l'affaccio agli immobili latitanti. A differenza della relazione tra proprietà esclusive, per le quali, anche in edificio in condominio, si devono osservare le distanze legali, nel caso, invece, come quello in esame, di relazione tra proprietà esclusiva e proprietà comune viene in considerazione la disciplina dell'uso della cosa comune.

Avverso tale sentenza ----- ha proposto ricorso per cassazione, in base a tre motivi.

----- ha resistito con controricorso.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

1) Con il primo motivo il ricorrente denuncia nullità della sentenza e del procedimento (art. 112 c.p.c.), in quanto la Corte d'appello non avrebbe tenuto conto che l'atto introduttivo del giudizio di secondo grado non conteneva l'esposizione sommaria dei fatti e i motivi specifici dell'impugnazione. Sul punto vi sarebbe stata omessa pronuncia.

1.1. Il motivo è infondato.

Il dedotto vizio in procedendo non sussiste, perché dell'esame (in questo caso, consentito) dell'atto introduttivo del giudizio d'impugnazione risulta che l'appellante -----, dopo aver fatto riferimento ai fatti di causa, ha censurato la sentenza di primo grado sostenendo che alla fattispecie doveva applicarsi non l'art. 905 c.c., ma l'art. 1102 c.c., illustrando tale parte volitiva dell'appello.

Secondo giurisprudenza di questa Corte è rispettato il dettato dell'art. 342 c.p.c. quando la parte appellante indichi, sia pure a mezzo di una esposizione sommaria, le proprie doglianze in modo che il giudice del gravame sia posto in grado di identificare le ragioni di fatto e di diritto in base alle quali viene chiesta la riforma della pronuncia di primo grado, implicando la specificità dei motivi di appello solo la necessità che la manifestazione volitiva dell'appellante consenta di individuare con chiarezza le statuizioni investite dal gravame e le specifiche critiche indirizzate alla motivazione che le sostiene e non anche che siano adoperate formule o schemi particolari nella esposizione dei motivi e delle domande dell'atto di appello, che è affidata alla capacità espressiva del difensore (cfr. ex plurimis: Cass. 19.5.2003, n. 7769; 23.4.2003, n. 6488; 16.7.2002, n. 10286).

Neppure il vizio di omessa pronuncia è ravvisabile, perché la Corte d'appello statuendo direttamente nel merito ha ritenuto implicitamente infondata l'eccezione processuale di inammissibilità dell'appello per mancata esposizione dei fatti e dei motivi d'impugnazione.

2) Col secondo motivo, deducendo violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 n. 3 c.p.c.), il ricorrente censura l'impugnata sentenza per aver ritenuto applicabile alla fattispecie l'art. 1102 c.c., mentre avrebbe dovuto essere applicato l'art. 905 c.c., come affermato dal Tribunale. Aggiunge che la Corte d'appello, senza motivazione e in maniera apodittica, ha escluso che le norme relative alle distanze tra costruzioni possano essere osservate anche nell'ambito del condominio e nei rapporti tra le proprietà dei singoli condomini.

2.1. La doglianza non può essere accolta.

In tema di applicabilità delle norme di vicinato ai rapporti fra condomini, tra i principi elaborati dalla giurisprudenza di questa Corte Suprema, giova ricordarne due.

Il primo è che le norme sulle distanze legali, le quali sono fundamentalmente rivolte a regolare rapporti tra proprietà autonome e contigue, sono applicabili anche nei rapporti tra il condominio ed il singolo condomino di un edificio condominiale nel caso in cui esse siano compatibili con l'applicazione delle norme particolari relative all'uso delle cose comuni (art. 1102 cod. civ.), cioè nel caso in cui l'applicazione di queste ultime non sia in contrasto con le prime e delle une e delle altre sia possibile una applicazione complementare; nel caso di contrasto, prevalgono le norme relative all'uso delle cose comuni, con la conseguenza della inapplicabilità di quelle relative alle distanze legali che, nel condominio di edifici e nei rapporti tra il singolo condomino ed il condominio stesso, sono in rapporto di subordinazione rispetto alle prime (cfr. Cass. 30.3.2000, n. 3891; 9.10.1998, n. 9995).

Il secondo, di più evidente attinenza alla "ratio decidendi" nella specie in esame, è che ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, purché non alteri la destinazione della cosa comune e consenta un uso paritetico agli altri condomini (V. Cass. 11.8.1999, n. 8591; 5.12.1997, n. 12344).

Discende da tali principi, come correttamente ritenuto dalla Corte d'appello, con motivazione congrua ed esente da vizi logici e giuridici, che l'installazione di una ringhiera (o parapetto) su di un lastrico solare che permetta di affacciarsi su spazi condominiali (nella specie cortili comuni destinati a dare aria e luce agli appartamenti sottostanti che vi prospettano) costituisce esercizio del diritto di proprietà e non di quello di servitù, per cui non trovano applicazione le norme che disciplinano le vedute su fondi altrui (art. 905 c.c.), bensì quelle che consentono al condomino di servirsi delle parti comuni per il miglior godimento della cosa, senz'altro limite che l'obbligo di rispettare la destinazione, di non alterare la stabilità e il decoro architettonico dell'edificio e di non ledere i diritti degli altri condomini.

3) Col terzo motivo, deducendo omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, prospettato dalle parti o rilevabile d'ufficio (art. 360 n. 5 c.p.c.), il ricorrente censura l'impugnata sentenza per aver affermato che gli immobili in questione fanno "parte di un complesso in condominio" e che nella specie si discute di "ringhiera per la quale si esercita una veduta su cortili comuni alla fabbrica in edificio condominiale". Sostiene il ricorrente che negli atti processuali si parla di "compendio" e non dell'"esistenza di un'unica entità condominiale"; conseguentemente la Corte d'appello avrebbe commesso travisamento del fatto su punti decisivi della controversia.

Aggiunge che l'impugnata sentenza sarebbe priva di elementi idonei a consentire l'identificazione del criterio posto a base della decisione.

Infine, assume che la Corte d'appello, con ispirazione salomonica, avrebbe disposto la compensazione delle spese del giudizio senza alcuna giustificazione.

3.1 Il motivo è infondato sotto tutti i profili.

Quanto al primo, va osservato che i giudici di merito, anche sulla scorta delle risultanze della c.t.u., hanno accertato che uno dei due cortili è comune ai tre fabbricati (A, B e C) che costituiscono il compendio e che il secondo cortile (interno al solo fabbricato C) è in comunione fra le parti in giudizio e gli altri germani Villari, proprietari in comune del terzo dei tre appartamenti che ivi affacciano. Trattandosi di edifici condominiali correttamente è stato affermato che i cortili sono "tutti di proprietà comune". L'estrapolazione, da parte del ricorrente, di singola espressione ("compendio") da tale contesto unitario per inferirne presunto travisamento dei fatti, non serve allo scopo, anche perché la presunzione di comunione dei cortili trae la sua ratio dalla obiettiva destinazione dei beni a servizio e utilità degli edifici circostanti. E tale presunzione, ai sensi dell'art. 1117 c.c., può essere vinta solo da titolo contrario, che il ricorrente non ha neppure menzionato.

Quanto al secondo profilo, la Corte d'appello (come esposto sopra sub 2.1.) ha ampiamente giustificato il suo convincimento allorché ha fatto riferimento all'applicazione dei principi in tema di vicinato ai rapporti tra condomini.

Infine, quanto al terzo profilo va ricordato che, in tema di regolamento delle spese processuali, rientra nel potere discrezionale del giudice di merito la valutazione di compensare in tutto o in parte le spese di lite, e ciò sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca sia nell'ipotesi di concorso con altri giusti motivi. Nell'ipotesi che disponga la compensazione per giusti motivi, il giudice di merito non è tenuto a indicarli

specificamente, né risulta in tal caso violato l'obbligo di motivazione, in quanto lo stesso riferimento alla sussistenza di "giusti motivi" denota che il giudice ha tenuto conto della fattispecie concreta nel suo complesso, quale si può evincere dalle statuizioni relative ai punti della controversia (v. fra tante: Cass. 18.3.2003, n. 9707; 23.5.2003, n. 8210).

In base alle considerazioni svolte, il ricorso è rigettato.

Il ricorrente è condannato al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo.

PQM

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi Euro 1.100,00, di cui Euro 1.000,00 per onorario, oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della 2^a Sezione Civile, il 30 marzo 2004.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN DATA 16 LUG. 2004.