



19550-18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:		Oggetto
STEFANO PETITTI	- Presidente -	SERVITU' Ud. 06/04/2018 - CC R.G.N. 25091/2014 <i>Ca. 19550</i> Rep. <i>el</i>
SERGIO GORJAN	- Consigliere -	
ALDO CARRATO	- Consigliere -	
ANTONIO SCARPA	Rel. Consigliere -	
MAURO CRISCUOLO	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 25091-2014 proposto da:

(omissis) , elettivamente
domiciliate in (omissis) presso lo
studio dell'avvocato (omissis) che le rappresenta e
difende unitamente agli avvocati (omissis)
(omissis) ;

- ricorrenti -

contro
(omissis) , elettivamente
domiciliati in (omissis) , presso lo studio
dell'avvocato (omissis) , che li rappresenta
e difende unitamente all'avvocato (omissis) ;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 314/2014 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA, depositata il 04/03/2014;

OR
1525/18

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 06/04/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis) hanno proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 314/2014 della Corte d'Appello di Brescia, depositata il 4 marzo 2014.

Resistono con controricorso (omissis) ed (omissis) (omissis) .

Le ricorrenti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380 bis 1 c.p.c.

In via pregiudiziale, non può tenersi conto della nomina dell'avvocato (omissis) in sostituzione dell'avvocato (omissis) per i controricorrenti operata con l' "atto di costituzione" datato 19 dicembre 2014, in quanto il presente procedimento è stato instaurato anteriormente alla data di entrata in vigore della legge 18 giugno 2009, n. 69, sicché non opera il nuovo testo dell'art. 83 c.p.c., con la conseguenza che, nel giudizio di cassazione, la procura, non rilasciata a margine od in calce al ricorso e al controricorso, deve essere conferita mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata.

La Corte d'Appello di Brescia, in riforma della sentenza resa in primo grado il 9 giugno 2010 dal Tribunale di Bergamo, sezione distaccata di Clusone, ha respinto le domande proposte da (omissis) con citazione dell'11 marzo 2004, e da (omissis) , a seguito del suo intervento, volte a far dichiarare l'inesistenza di qualsiasi servitù o diritto di passaggio a favore della proprietà dei convenuti (omissis) ed (omissis) sull'area comune destinata a verde, compresa nel mappale (omissis) , del complesso immobiliare (omissis) . (omissis)

(omissis) avevano dedotto che (omissis) ed (omissis)

(omissis) transitassero illegittimamente con autovetture per tale area verde al fine di accedere al giardino di loro proprietà esclusiva.

La Corte d'Appello di Brescia, tenuto conto che (omissis) (omissis) ed (omissis) avevano rinunciato alle loro domande riconvenzionali di *confessoria* e *negatoria servitutis*, ha limitato il proprio esame della fattispecie al disposto dell'art. 1102 c.c., per concludere che l'utilizzo del cortile comune a scopo di transito da parte dei medesimi appellanti (omissis) fosse compatibile con l'uso di fatto dello spazio a piazzola di parcheggio degli autoveicoli dei condomini accertato dal CTU. L'accesso carrabile all'area comune dalla proprietà (omissis) risultava, del resto, in base alla stessa attività peritale espletata, realizzato contemporaneamente alla costruzione del complesso. Non poteva perciò dirsi violata la destinazione dell'area comune dall'uso per il transito con autovetture praticato da (omissis) (omissis).

I. Il primo motivo di ricorso deduce l'omesso esame di un fatto decisivo, consistente nella destinazione dell'area comune per cui è causa a verde ed a passaggio pedonale, come emergerebbe dagli atti di acquisto (omissis) e dalla scheda catastale. Rispetto a tale destinazione la Corte d'Appello avrebbe, per contro, dato rilievo all'uso di fatto a parcheggio del cortile, comunque inidoneo a mutare la destinazione ad area verde impressa nei titoli di acquisto (omissis) e nella scheda catastale.

Il secondo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., erroneamente applicato dalla Corte d'Appello, ad avviso delle ricorrenti, dovendo la vicenda essere regolata sulla base dell'art. 949 c.c., ovvero come

azione negatoria del vincolo di transito carrabile posto in essere dai convenuti sulla proprietà comune.

Il terzo motivo allega la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 1108 c.c., avendo la Corte d'Appello tenuto conto non della destinazione contrattuale del cortile, quanto considerato l'uso di fatto a parcheggio. Ancora una volta si rinvia ai titoli di acquisto (omissis) ed alla scheda catastale del 31 maggio 1995.

II.I tre motivi di ricorso, giacché connessi, possono essere esaminati congiuntamente e si rivelano infondati.

Dall'esposizione dei fatti di causa contenuta in ricorso e nella sentenza impugnata, risulta che (omissis) e poi, in via adesiva, (omissis) proposero azione negatoria, convenendo (omissis) ed (omissis) (essendo tutte le parti condomine del complesso immobiliare (omissis)), per sentir accertare l'inesistenza di una servitù di passaggio carrabile a vantaggio della proprietà esclusiva (omissis) ed a carico dell'area comune compresa nel mappale (omissis) a dire delle attrici destinata a verde.

Non è peraltro in discussione che tale area rientri tra le parti presuntivamente comuni del condominio (omissis), essendo inclusa nel termine "cortile", ex art. 1117, n. 1, c.c., ogni area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, ivi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate del fabbricato, quali, appunto, gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi (così Cass. Sez. 2, 09/06/2000, n. 7889).

Una volta ritenuto il nesso di condominialità corrente tra l'unità immobiliare di proprietà esclusiva dei signori (omissis)

e l'area compresa nel mappale 1456 sub. 1, l'uso di tale bene da parte dei medesimi convenuti ed attuali controricorrenti deve trovare regolamentazione nella disciplina del condominio di edifici, la quale è costruita sulla base di un insieme di diritti e obblighi, armonicamente coordinati, contrassegnati dal carattere della reciprocità, che escludono la possibilità di fare ricorso alla disciplina in tema di servitù, presupponente, invece, fondi appartenenti a proprietari diversi, nettamente separati, uno al servizio dell'altro. Né può quindi astrattamente ipotizzarsi, come fatto a fondamento del secondo e del terzo motivo di ricorso, un'azione negatoria ex art. 949 c.c. per la cessazione delle molestie attribuite ai controricorrenti (omissis) e (omissis), i quali transitano con automezzi nel cortile, in quanto la qualità di condomini riconosciuta in capo a quest'ultimi deve, appunto, essere regolata, come fatto dalla Corte d'Appello di Brescia, sulla base dell'art. 1102 c.c., norma avente per oggetto l'uso legittimo delle cose comuni (cfr. di recente Cass. Sez. 2, 16/01/2018, n. 884).

Ai sensi dell'art. 1102, comma 1, c.c. l'uso della cosa comune da parte del singolo partecipante al condominio è consentito in conformità alla destinazione della cosa stessa, considerata non già in astratto, con esclusivo riguardo alla sua consistenza, bensì con riguardo alla complessiva entità delle singole proprietà individuali cui la cosa comune è funzionalizzata. Ciascun condomino ha, così, diritto di trarre dal bene comune una utilità maggiore e più intensa di quella che ne viene tratta dagli altri comproprietari, purché non venga alterata la destinazione del bene o compromesso il diritto al pari uso da parte di quest'ultimi. In particolare, per stabilire se l'uso più intenso da parte del singolo sia da ritenere consentito ai sensi dell'art. 1102 c.c., non deve aversi riguardo all'uso concreto



fatto della cosa dagli altri condomini in un determinato momento, ma a quello potenziale in relazione ai diritti di ciascuno; l'uso deve ritenersi in ogni caso consentito, se l'utilità aggiuntiva, tratta dal singolo comproprietario dall'uso del bene comune, non sia diversa da quella derivante dalla destinazione originaria del bene. Nella specie, la Corte d'Appello, in conformità a tali principi, ha accertato che l'utilizzo dell'area comune a scopo di transito veicolare da parte dei condomini (omissis) fosse compatibile con l'uso ad essa impresso, come risultante dalla CTU, di parcheggio di autoveicoli, esistendo, del resto, l'accesso carrabile dalla proprietà (omissis) sin dal momento di costruzione del complesso immobiliare (cfr. Cass. Sez. 2, 01/08/2001, n. 10453; Cass. Sez. 2, 06/06/1988, n. 3819). La Corte di Brescia ha compiuto tale accertamento, pertanto, operando una valutazione dello stato effettivo dei luoghi e dell'ubicazione dei beni, con indagine che si risolve in un apprezzamento di fatto, esulante dal sindacato di legittimità se non nei limiti dell'omesso esame di fatto storico ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. Né da tale vizio può dirsi affetta la sentenza impugnata per non aver considerato la destinazione ad area verde ed a passaggio pedonale dell'area comune in questione, destinazione che le ricorrenti traggono dal contenuto dei loro atti di acquisto del 16 novembre 1995 e del 12 luglio 1995, nonché dalla scheda catastale del 31 maggio 1995. Il vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., per come riformulato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, conv. in legge n. 134 del 2012, deve riguardare un fatto storico, principale o secondario, che abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia) e che non può concernere elementi istruttori inerenti a fatti storici

che siano stati comunque presi in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass. Sez. U, 07/04/2014, n. 8053). Ora, l'esame dei contenuti dei singoli titoli di acquisto delle ricorrenti e della scheda catastale non rivelano decisività, nel senso specificato, perché le destinazioni ivi indicate dell'area comune compresa nel mappale 1456 sub. 1 non sono in grado di condizionare il giudizio, da cui dipende la decisione di questa lite, sul rispetto dei criteri di uso ex art. 1102 c.c. Invero, eventuali limiti restrittivi alla destinazione funzionale di una parte comune (quale, nella specie, di un cortile), rilevanti ai fini della valutazione di abusività di cui all'art. 1102 c.c., possono discendere o da un regolamento condominiale approvato dall'assemblea a maggioranza, che ne determini le modalità di godimento (art. 1138, comma 1, c.c.); o da una successiva deliberazione assembleare, adottata con le necessarie maggioranze, che innovi l'originaria destinazione, per soddisfare esigenze di interesse condominiale, ovvero per finalità di miglioramento, o di maggiore comodità o rendimento (Cass. Sez. 2, 04/12/2013, n. 27233); oppure, ove si intenda restringere il godimento ad una soltanto delle possibili forme d'uso di cui il bene sia suscettibile secondo la sua destinazione, mediante una disciplina contrattuale vincolante per i comproprietari predisposta dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettata con i singoli atti di acquisto, ovvero approvata in assemblea con il consenso unanime di tutti i condomini (salvo poi il profilo dell'opponibilità ai terzi aventi causa di tale disciplina convenzionale).

Il ricorso va perciò rigettato. Le ricorrenti vanno condannate a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

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 delle ricorrenti, 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 e condanna in solido le ricorrenti a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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 delle ricorrenti, 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 6 aprile 2018.

Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 24 LUG. 2018

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI