14294/20

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli ill.mi signori magistrati

*OGGETTO*:

*condominio*

| | | | |
|---|---|---|---|
| dott. Maria Rosaria San Giorgio | | - Presidente | |
| dott. Ubaldo | Bellini | - Consigliere | R.G.N.: 17151/2015 |
| dott. Luigi | Abete | - Consigliere rel. | Cron.: 14294 |
| dott. Enrico | Carbone | - Consigliere | Rep.: |
| dott. Giuseppe | Dongiacomo | - Consigliere | Ud.: 19/9/2019 |

ha pronunciato la seguente

PU CI

SENTENZA

sul ricorso n. 17151 – 2015 R.G. proposto da:

VAZZOLER CINZIA - c.f. VZZCNZ73P48C957O - elettivamente domiciliata in Roma, alla via Fontanella Borghese, n. 72, presso lo studio dell'avvocato Antonio Voltaggio che disgiuntamente e congiuntamente all'avvocato Gianmaria Dalle Crode la rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al ricorso.

RICORRENTE

contro

MARIOTTEL ERMINIO - c.f. MRTRMN51M25L014K – GABRIELI RITA NORI - c.f. GBRRNR61L71F116W – elettivamente domiciliati in Roma, alla via Costantino Beltrami, n. 13, presso lo studio dell'avvocato Donato Prillo che disgiuntamente e congiuntamente all'avvocato Sandro Fattoretto li rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al controricorso.

CONTRORICORRENTI

avverso la sentenza n. 768 dei 24.2/23.3.2015 della corte d'appello di Venezia,



1340/16

udita la relazione della causa svolta all'udienza pubblica del 19 settembre 2019 dal consigliere dott. Luigi Abete;

udito il Pubblico Ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Alberto Celeste, che ha concluso per il rigetto del ricorso principale - debitamente corretta la motivazione in diritto della impugnata statuizione - e per il rigetto del ricorso incidentale;

udito l'avvocato Gianmaria Dalle Crode per la ricorrente;

udito l'avvocato Donato Prillo per i controricorrenti;

**FATTI DI CAUSA**

**1.** Con atto ritualmente notificato Erminio Mariottel e Rita Nori Gabrieli, proprietari dell'appartamento al primo piano del complesso condominiale "Alice", in Mareno di Piave, citavano a comparire dinanzi al tribunale di Treviso, sezione distaccata di Conegliano Veneto, Cinzia Vazzoler, proprietaria dall'appartamento sottostante.

Esponevano che la convenuta aveva realizzato - in luogo della preesistente - una nuova e più arretrata recinzione dello spazio condominiale, nella quale aveva aperto un varco idoneo a consentire l'accesso carrabile all'abitazione ed all'area pertinenziale scoperta di sua esclusiva proprietà; che aveva realizzato inoltre nell'area scoperta una "pompeiana".

Chiedevano che la convenuta fosse condannata al ripristino dello *status quo ante*, destinando nuovamente "a verde" l'area scoperta, nonché al risarcimento dei danni cagionati.

**1.1.** Si costituiva Cinzia Vazzoler.

Instava per il rigetto delle avverse domande; in via riconvenzionale chiedeva la condanna degli attori al risarcimento dei danni.

**1.2.** Con sentenza n. 349/2011 l'adito tribunale, respinta ogni ulteriore domanda, condannava la convenuta a ripristinare la destinazione "a verde" dell'area scoperta di pertinenza del suo appartamento; compensava fino a concorrenza dei ¾ le spese di lite e condannava gli attori a rimborsare alla convenuta il residuo ¼.

**2.** Proponevano appello Erminio Mariottel e Rita Nori Gabrieli.

Resisteva Cinzia Vazzoler; esperiva appello incidentale in ordine altresì alla regolamentazione delle spese.

**2.1.** Con sentenza n. 768 dei 24.2/23.3.2015 la corte d'appello di Venezia, in parziale riforma della gravata pronuncia, condannava l'appellata a ripristinare senza lasciare varchi la recinzione originaria, collocandola ove era in precedenza ubicata, a rimuovere la "pompeiana" realizzata nell'area scoperta, a risarcire il danno cagionato agli appellanti, liquidato in euro 5.000,00 oltre interessi; compensava fino a concorrenza di ½ le spese del doppio grado e condannava l'appellata a rimborsare agli appellanti il residuo ½.

**2.2.** Evidenziava - la corte - che la nuova recinzione non poteva considerarsi meramente sostitutiva della preesistente recinzione condominiale; che invero la nuova recinzione era collocata in posizione più arretrata – interamente nella proprietà della Vazzoler - rispetto alla precedente e presentava un varco chiuso da un cancello dapprima inesistente.

Evidenziava in particolare che trattavasi di innovazione vietata ai sensi dell'art. 1120, 2° co., cod. civ., siccome suscettibile di recare pregiudizio alla sicurezza del fabbricato e tale da rendere il bene comune inservibile all'uso ed al godimento degli altri condomini, sicché sarebbe stato necessario il consenso dei condomini tutti.

Evidenziava d'altro canto che alla stregua delle fotografie allegate la "pompeiana" costituiva una struttura "di dimensioni tali da ostruire la vista a piombo e obliqua" *(così sentenza d'appello, pag. 21)* indipendentemente dall'apertura del tendone; che al contempo il titolo d'acquisto degli appellanti principali non menzionava alcun limite al loro diritto di veduta verticale ed obliqua; che dunque la "pompeiana" andava senz'altro rimossa.

Evidenziava ulteriormente che, in caso di violazione delle distanze, atte a determinare l'asservimento "di fatto" del fondo del vicino, il danno doveva reputarsi "*in re ipsa*", sicché ben poteva essere liquidato "in via equitativa" - "tenuto conto della durata e della modesta limitazione del diritto di prospetto nonché del modesto vantaggio derivato dall'ampliamento" *(così sentenza d'appello, pag. 22)* - nella misura di euro 5.000,00, oltre interessi.

**3.** Avverso tale sentenza ha proposto ricorso Cinzia Vazzoler; ne ha chiesto sulla scorta di cinque motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione in ordine alle spese.

Erminio Mariottel e Rita Nori Gabrieli hanno depositato controricorso contenente ricorso incidentale articolato in tre motivi; hanno chiesto rigettarsi l'avverso ricorso ed in accoglimento del ricorso incidentale cassarsi la sentenza n. 768/2015 della corte d'appello di Venezia con il favore delle spese.

**3.1.** La ricorrente ha depositato memoria.

I controricorrenti parimenti hanno depositato memoria.

**RAGIONI DELLA DECISIONE**

**4.** Con il **primo motivo** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1102 cod. civ.

Premette che nei gradi di merito ha eccepito la legittima realizzazione della nuova recinzione con passo carraio ai sensi dell'art. 1102, 1° co., cod. civ., disposizione di cui viceversa la corte di merito ha omesso l'applicazione.

Deduce quindi che la destinazione della nuova recinzione, siccome incontestabilmente di natura condominiale, non è mutata.

Deduce in particolare che è da escludere che la nuova recinzione sia tale da impedire agli altri condomini di fruirne in pari misura e di farne pari uso.

Deduce in particolare che, siccome comprova l'allegata documentazione, la nuova recinzione non ha per nulla compromesso, anzi ha rafforzato la sicurezza del condominio.

**5.** Con il **secondo motivo** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1120, 2° co., cod. civ. ovvero, in ipotesi di mancato accoglimento del primo motivo di ricorso, dell'art. 1120, 1° co., cod. civ.

Premette che la legittima realizzazione della nuova recinzione con passo carraio ai sensi dell'art. 1102, 1° co., cod. civ. rende inutile qualsivoglia autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale.

Deduce – in ogni caso – che l'assemblea condominiale, con la maggioranza di 700,737 millesimi ovvero con la maggioranza di cui all'art. 1120, 1° co., cod. civ., ha accordato l'autorizzazione alla realizzazione del passo carrabile.

Ribadisce al contempo che la nuova più arretrata recinzione con passo carraio non è inservibile all'uso ovvero al godimento degli altri condomini né in alcun modo ha comportato menomazione per la sicurezza del condominio.

Deduce pertanto che, pur al di là del rilievo assorbente della disposizione di cui all'art. 1102, 1° co., cod. civ., opera nella fattispecie la previsione del 1° co. dell'art. 1120 cod. civ.

**6.** Il **primo** ed il **secondo motivo** del ricorso **principale** sono strettamente connessi, *recte* per certi versi veicolano le medesime censure; se ne giustifica perciò la disamina contestuale; ambedue i motivi comunque sono destituiti di fondamento e **vanno respinti**.

**6.1.** Si condivide in linea di principio la prospettazione della principale ricorrente secondo cui nella fattispecie il paradigma normativo di riferimento è da individuare nella previsione generale di cui all'art. 1102 cod. civ.

Propriamente si rappresenta quanto segue.

Per un verso le innovazioni di cui al 1° co. dell'art. 1120 cod. civ., eccedendo i limiti della conservazione, dell'ordinaria amministrazione o del godimento, importano pur sempre modificazione nella sostanza o nella forma *(cfr. Cass. 6.6.1989, n. 2746; Cass. 13.10.1978, n. 4592)* della cosa comune – costituendo una *species* di modificazione funzionalmente caratterizzata, siccome diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della *res* in comunione, *recte* in condominio - sicché soggiacciono, sì, ai limiti di cui al 2° co. dell'art. 1120 cod. civ. e tuttavia a limiti che riflettono e specificano, sul peculiare terreno del condominio negli edifici, i limiti di cui all'art. 1102 cod. civ. *(le innovazioni idonee a pregiudicare la stabilità o la sicurezza del fabbricato ovvero ad alterarne il decoro architettonico, alterano la destinazione – comprensiva pur della dimensione estetica - dell'edificio comune; le innovazioni idonee a renderne talune parti inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino, impediscono agli altri condomini di farne parimenti uso).*

Per altro verso le innovazioni di cui al 1° co. dell'art. 1120 cod. civ. ben sono consentite al singolo condominio a sue esclusive spese, sicché, allorquando non si faccia questione di spese da ripartite tra la collettività dei condomini, torna applicabile la norma generale dell'art. 1102 cod. civ. che contempla anche le innovazioni *(cfr. Cass. 5.4.1977, n. 1300, secondo cui la norma dell'art 1120 cod. civ., nel richiedere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, mira essenzialmente a disciplinare l'approvazione di innovazioni che comportino per tutti i condomini delle spese, ripartite su base millesimale; ove non si faccia questione di spese, torna applicabile la norma generale dell'art 1102 cod. civ. - che contempla anche le innovazioni - secondo cui ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto, ed, a tal fine, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune; cfr. da ultimo in tal senso Cass. (ord.) 5.12.2018, n. 31462).*

**6.2.** Ebbene nel caso di specie i controricorrenti non hanno puntualmente contestato che la nuova recinzione comprensiva del cancello è stata eseguita da Cinzia Vazzoler a sue esclusive spese *(cfr. ricorso, pag. 10; cfr. controricorso, pag. 10).*

Cosicché, da un lato, si fuoriesce dalla proiezione applicativa dell'art. 1120 cod. civ.; dall'altro, per nulla rileva indagare in ordine alla validità della delibera assembleare in data 30.3.2006 di pretesa autorizzazione, siccome assunta con la maggioranza asseritamente necessaria.

Tanto, ben vero, a prescindere – a tal ultimo riguardo - dal rilievo ulteriore per cui l'affermazione della corte territoriale, secondo cui la delibera dell'assemblea condominiale del 30.3.2006 *(che l'appellata – ricorrente in questa*

*sede – aveva addotto a riscontro della legittimità del suo operato)* aveva avuto all'ordine del giorno unicamente "l'apertura passo carraio Vazzoler Lettig" e non aveva "valutato la diversa questione di rimozione del muro" *(così sentenza d'appello, pag. 18)* pacificamente condominiale, non è stata coi motivi in disamina oggetto di specifica censura.

**6.3.** Nel segno dunque non già dell'art. 1120 cod. civ. sibbene dell'art. 1102 cod. civ. si rimarca che l'accertamento postulato dai limiti che tal ultima disposizione codicistica prefigura, è riservato al giudice di merito e, come tale, non è censurabile in sede di legittimità, *recte* è censurabile nel solco del novello dettato del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ., alla cui stregua, a rigore, entrambi i mezzi di impugnazione in disamina si qualificano.

Del resto la principale ricorrente censura - in sostanza - il giudizio "di fatto" cui la corte distrettuale ha atteso *("nella fattispecie concreta la funzione della recinzione condominiale non è mutata per il solo fatto che la stessa sia stata arretrata e vi sia stato inserito un cancello elettrico": così ricorso principale, pag. 10; non sono stati "modificati diritti o servitù insistenti lungo la recinzione che ne era priva": così ricorso principale, pag. 10; "l'apertura del passo carrabile e le modifiche apportate alla recinzione condominiale non hanno alterato la funzione di difesa delle proprietà degli altri condomini e del condominio": così ricorso principale, pag. 15)* ed è propriamente il motivo di ricorso *ex* art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. che concerne l'accertamento e la valutazione dei fatti rilevanti ai fini della decisione della controversia *(cfr. Cass. sez. un. 25.11.2008, n. 28054)*.

**6.4.** Viene quindi in rilievo l'insegnamento n. 8053 del 7.4.2014 delle sezioni unite di questa Corte, all'insegna del quale si osserva quanto segue.

Da un canto è da escludere recisamente che taluna delle figure di "anomalia motivazionale" destinate ad acquisire significato alla luce della pronuncia a sezioni unite testé menzionata - e tra le quali non è annoverabile il semplice difetto di sufficienza della motivazione - possa scorgersi in relazione alle motivazioni cui la corte di Venezia ha ancorato il suo *dictum*.

Segnatamente, con riferimento al paradigma della motivazione "apparente" – che ricorre allorquando il giudice di merito non procede ad una approfondita disamina logico - giuridica, tale da lasciar trasparire il percorso argomentativo seguito *(cfr. Cass. 21.7.2006, n. 16672)* – la corte veneziana ha – così come si è in precedenza evidenziato - compiutamente ed intellegibilmente esplicitato il proprio *iter* argomentativo *(la corte lagunare ha dato atto, tra l'altro, che "la realizzazione di una nuova recinzione più arretrata rispetto alla precedente con un varco chiuso da un cancello (...) ha comportato la totale eliminazione di un bene comune, reso in tal modo inservibile all'uso o al godimento": così sentenza impugnata, pag. 17)*.

D'altro canto è da riconoscere che la corte veneta ha comunque, ovvero seppur – erroneamente - nel segno dell'art. 1120 cod. civ., sicuramente disaminato il fatto decisivo caratterizzante, *in parte qua*, la *res litigiosa*.

**6.5.** In ogni modo va appieno condiviso il rilievo dei controricorrenti secondo cui "la recinzione comune non esiste più e quella di nuova costruzione, posta in area Vazzoler (...), è di sua proprietà esclusiva e non più comune e in ogni caso irraggiungibile dai terzi, che solo per avvicinarsi dovrebbero transitare su suolo privato" *(così controricorso, pag. 9)*.

Cosicché non riveste valenza nella fattispecie l'insegnamento di questa Corte a tenor del quale l'apertura di varchi e l'installazione di porte o cancellate in un muro ricadente fra le parti comuni dell'edificio condominiale eseguiti da uno dei

condomini per creare un nuovo ingresso all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva, di massima, non integrano abuso della cosa comune suscettibile di ledere i diritti degli altri condomini, non comportando per costoro una qualche impossibilità di far parimenti uso del muro stesso ai sensi dell'art. 1102, 1° co., cod. civ., e rimanendo irrilevante la circostanza che tale utilizzazione del muro si correli non già alla necessità di ovviare ad una interclusione dell'unità immobiliare al cui servizio il detto accesso è stato creato, ma all'intento di conseguire una più comoda fruizione di tale unità immobiliare da parte del suo proprietario *(cfr. Cass. 29.4.1994, n. 4155)*.

**7.** Con il **terzo motivo** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. l'omesso esame circa fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti; ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 4, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 115, 1° co., cod. proc. civ. e la nullità della sentenza impugnata limitatamente alla statuizione risarcitoria.

Deduce che, così come ha evidenziato nella comparsa di costituzione in primo grado e poi nella comparsa di costituzione in appello, contrariamente all'assunto della corte di merito, dal testo della delibera dell'assemblea condominiale del 9.3.2006 si evince che le controparti hanno sollevato contestazioni unicamente in ordine alla distanza della "pompeiana", in quanto inferiore a m. 1,5, non già in ordine alla sua realizzazione; che pur nel corso dell'assemblea del 4.10.2007 le controparti si erano lamentate unicamente per talune asserite irregolarità esecutive.

Deduce dunque che le controparti hanno prestato il loro consenso alla realizzazione dell'opera.

Deduce inoltre che, stante il consenso alla realizzazione dell'opera, non si giustifica la condanna al risarcimento del danno.

**8.** Il **terzo motivo** del ricorso **principale** è parimenti destituito di fondamento e **va respinto**.

**8.1.** Questo Giudice del diritto spiega che il ricorrente per cassazione, che intenda dolersi dell'omessa od erronea valutazione di un documento da parte del giudice di merito, ha il duplice onere - imposto dall'art. 366, 1° co., n. 6, cod. proc. civ. - di produrlo agli atti *(indicando esattamente nel ricorso in quale fase processuale ed in quale fascicolo di parte si trovi)* e di indicarne il contenuto *(trascrivendolo o riassumendolo nel ricorso)*; che la violazione anche di uno soltanto di tali oneri rende il ricorso inammissibile *(cfr. Cass. (ord.) 28.9.2016, n. 19048; Cass. 12.12.2014, n. 26174; Cass. sez. lav. 7.2.2011, n. 2966; Cass. (ord.) 3.7.2009, n. 15628, ove si soggiunge che l'inammissibilità prevista dall'art. 366, 1° co., n. 6, cod. proc. civ., in caso di violazione di tale duplice onere, non può ritenersi superabile qualora le predette indicazioni siano contenute in altri atti)*.

In questi termini il mezzo in disamina risulta formulato in spregio al canone dell' "autosufficienza", siccome la ricorrente non ha riprodotto nel corpo del ricorso il complessivo tenore né della delibera dell'assemblea condominiale del 4.10.2007 né della delibera dell'assemblea condominiale del 9.3.2006.

**8.2.** Per giunta la ricorrente principale ha riferito *(cfr. ricorso principale, pag. 19)* di aver prodotto la delibera in data 9.3.2006 ai sensi dell'art. 372 cod. proc. civ. E tuttavia, in tal guisa, ha dato ella stessa riscontro della inammissibilità di siffatta produzione documentale, siccome non afferente né alla nullità della sentenza impugnata né all'ammissibilità del ricorso.

Evidentemente il deficitario assolvimento dell'onere dell' "autosufficienza" rende in pari tempo generico il motivo di ricorso. E la genericità del motivo si delinea altresì in rapporto della mancata specificazione del titolo della veduta

degli originari attori.

**8.3.** In ogni caso non ha valenza l'argomento per cui "i signori Mariottel e Gabrieli (...) hanno solamente contestato *<la distanza inferiore ad 1,5 metri>* della pompeiana dal giardino confinante" *(così ricorso principale, pag. 19)*.

Difatti pretendere il rispetto della prescritta distanza vuol dire opporsi – il che è quel che in questa sede ovviamente rileva - alla realizzazione illegittima dell'opera.

Si tenga conto, al contempo, che quando si è acquistato il diritto di avere una veduta verso il fondo vicino, il proprietario di questo, ove intenda costruire, deve rispettare le distanze previste dall'art 907 cod. civ., la cui deroga può essere consentita solo in forza di conforme servitù prediale a carico del fondo dal quale si esercita la veduta; e la costituzione contrattuale di tale servitù richiede un patto che ne specifichi chiaramente gli estremi *(cfr. Cass. 7.12.1976, n. 4554)*.

In tal guisa non ha alcun rilievo che i controricorrenti "non hanno (...) sollevato alcuna obiezione in ordine alla realizzazione [della "pompeiana"] della ricorrente" *(così ricorso principale, pag. 19)*.

E similmente non ha alcun rilievo, così come correttamente ha posto in risalto la corte di seconde cure *(cfr. sentenza d'appello, pag. 21)*, la circostanza che l'area scoperta sia indicata nel titolo della Vazzoler come lastrico solare *(cfr. al riguardo Cass. 16.1.2013, n. 955; Cass. 27.2.2019, n. 5732)*.

**8.4.** Questo Giudice del diritto spiega inoltre che il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito non dà luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ., né in quello del precedente n. 4, disposizione che - per il tramite dell'art. 132, n. 4, cod.

proc. civ. - dà rilievo unicamente all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante *(cfr. Cass. 10.6.2016, n. 11892; Cass. (ord.) 26.9.2018, n. 23153).*

In questi termini – in ogni caso - non merita seguito alcuno l'addotto omesso riscontro da parte della corte d'appello delle risultanze documentali atte a comprovare il consenso di Erminio Mariottel e di Rita Nori Gabrieli all'esecuzione dell'opera poi contestata.

**8.5.** Ovviamente, in materia di ricorso per cassazione, la violazione dell'art. 115 cod. proc. civ. può essere dedotta come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice ha dichiarato espressamente di non dover osservare la regola contenuta nella norma, ovvero ha giudicato 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 *(cfr. Cass. 10.6.2016, n. 11892).*

**9.** Con il **quarto motivo** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 4, cod. proc. civ. la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., la nullità del procedimento e della sentenza anche limitatamente alla statuizione risarcitoria.

Deduce che nell'iniziale atto di citazione, con riferimento alla "pompeiana", la violazione della veduta riguardava esclusivamente la tenda avvolgibile; che unicamente con la memoria *ex* art. 183, 6° co., n. 1, cod. proc. civ. gli originari attori hanno addotto che il loro diritto di veduta risultava violato in dipendenza dell'ampio e solido montante della "pompeiana" collocato al di sotto del loro terrazzo.

Deduce dunque che gli attori hanno fatto luogo ad una vera e propria *mutatio libelli*, cosicché la corte distrettuale ha pronunciato in ordine ad una domanda inammissibile, siccome nuova.

Deduce inoltre che analogamente non si giustifica la condanna al risarcimento del danno.

**10.** Il **quarto motivo** del ricorso **principale** è parimenti destituito di fondamento e **va respinto**.

**10.1.** Le sezioni unite di questa Corte spiegano che la modificazione della domanda, ammessa *ex* art. 183 cod. proc. civ., può riguardare anche uno o entrambi gli elementi oggettivi della stessa *("petitum" e "causa petendi")*, sempre che la domanda così modificata risulti comunque connessa alla vicenda sostanziale dedotta in giudizio e senza che, perciò solo, si determini la compromissione delle potenzialità difensive della controparte ovvero l'allungamento dei tempi processuali *(cfr. Cass. sez. un. 15.6.2015, n. 12310; Cass. 22.12.2016, n. 26782)*.

Ebbene è innegabile nella fattispecie che il riferimento, nella memoria *ex* art. 183, 6° co., n. 1, cod. proc. civ., all'ampio e solido montante della "pompeiana", in ogni caso si correlava alla vicenda sostanziale inizialmente portata alla cognizione del tribunale di Treviso.

Né d'altra parte vi è stata, per l'iniziale convenuta, ricorrente in questa sede, menomazione alcuna – menomazione che Cinzia Vazzoler neppure prospetta - delle sue prerogative difensive.

**11.** Con il **quinto motivo** la ricorrente **principale** denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 907 e 1102 cod. civ.; ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. l'omesso

esame circa fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti; ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 4, cod. proc. civ. la nullità della sentenza impugnata limitatamente alla statuizione risarcitoria.

Deduce che alla stregua delle fotografie prodotte e dei rilievi del Comune di Mareno la corte territoriale avrebbe potuto apprezzare la reale consistenza della "pompeiana", riscontrare l'inesistenza dell'ampio e solido montante e disconoscere la menomazione del diritto di veduta delle controparti.

Deduce segnatamente che il preteso montante, seppure fosse posto al di sotto del terrazzo, non ostacolerebbe il diritto di veduta delle controparti.

**12.** Il **quinto motivo** del ricorso **principale** è similmente destituito di fondamento e **va respinto**.

**12.1.** Si premette che il motivo in disamina si qualifica in via esclusiva in relazione alla previsione del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ.

La ricorrente invero censura il giudizio "di fatto" cui la corte veneziana ha atteso ai fini del riscontro della menomazione del diritto di veduta addotta dagli iniziali attori *("non esiste, quindi, contrariamente a quanto sostenuto dalla Corte d'Appello (...), <alcun ampio e solido montante (...)> ancorato al muro ma solamente il modesto involucro in alluminio che contiene il rotolo di copertura della tenda": così ricorso principale, pag. 24; " la Corte (...) è giunta all'erronea conclusione di attribuire alla pompeiana natura di solidità (...)": così ricorso principale, pagg. 24 - 25; "il diritto di veduta non può dirsi in concreto violato" così ricorso principale, pag. 25)*. D'altronde, poiché requisiti necessari per l'esistenza di una veduta sono non soltanto la "*inspectio*" ma anche la "*prospectio*", la quale consiste nella possibilità di vedere e guardare non solo di fronte, ma obliquamente e lateralmente sul fondo del vicino, in modo da consentirne una visione mobile e globale, è rimesso all'apprezzamento

discrezionale del giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità se non per vizio di motivazione, verificare in concreto se l'opera - in considerazione delle caratteristiche strutturali e della posizione degli immobili rispettivamente interessati - permetta a una persona di media altezza l'affaccio sul fondo del vicino o il semplice prospetto *(cfr. Cass. 8.3.2011, n. 5421)*.

**12.2.** In questi termini le ragioni di censura veicolate da mezzo in disamina analogamente sono da vagliare nel solco della previsione del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ. ed alla luce delle indicazioni di cui all'insegnamento – in precedenza citato - n. 8053 del 7.4.2014 delle sezioni unite di questa Corte.

Cosicché, per un verso, è da escludere che taluna delle figure di "anomalia motivazionale" rilevanti nel segno della menzionata pronuncia delle sezioni unite possa scorgersi in relazione alle motivazioni – dapprima riferite – cui, *in parte* de qua *agitur*, cui la corte veneta ha ancorato il suo *dictum*. Ulteriormente la corte ha specificato che "quella in questione è una struttura solida, non facilmente rimovibile" *(così sentenza d'appello, pag. 21)*.

Cosicché, per altro verso, è da escludere che la corte veneta abbia omesso la disamina del fatto decisivo caratterizzante, *in parte qua*, la *res litigiosa*, ossia la menomazione del diritto di veduta vantato dai controricorrenti.

**12.3.** In ogni caso l'*iter* motivazionale che sorregge il *dictum* del secondo giudice risulta *in toto* ineccepibile sul piano della correttezza giuridica ed assolutamente congruo e esaustivo sul piano logico - formale.

Si tenga conto, in ordine al profilo della correttezza giuridica e segnatamente in ordine al rilievo finale della principale ricorrente secondo cui la corte lagunare non ha tenuto conto della disciplina dei rapporti di vicinato nell'ambito di un complesso condominiale, che il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombo

fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino *(nella specie, trattavasi di un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento)*, che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto *(cfr. Cass. 16.1.2013, n. 955; Cass. 27.2.2019, n. 5732 (già dapprima citate))*.

Si tenga conto, del pari in ordine al profilo della correttezza giuridica, che, in relazione alla "*ratio*" dell'art. 907 cod. civ., ravvisabile nell'esigenza di assicurare pienamente, al proprietario di un edificio che goda di una veduta, la "*inspectio*" e la "*prospectio*" che connotano il relativo diritto, la nozione di "fabbricare", ai fini del divieto previsto dalla disposizione citata, comprende l'edificazione non solo di costruzioni in muratura, ma anche di ogni opera in qualsiasi materiale e di qualsiasi forma, purché dotata di stabilità e consistenza tale cioè da ostacolare stabilmente l'esercizio della veduta *(cfr. Cass. 7.12.1994, n. 10500; Cass. 9.2.1993, n. 1598)*.

Si tenga conto, in ordine al profilo della congruenza motivazionale, che la ricorrente censura l'asserita distorta ed erronea valutazione delle risultanze di causa *("la Corte (...) ha omesso di verificare in concreto, con le foto agli atti, la veridicità delle affermazioni attoree (...)": così ricorso principale, pagg. 23 - 24)*.

Cosicché parimenti vengono in rilievo gli insegnamenti di questa Corte in precedenza menzionati *(il riferimento è a Cass. n. 11892/2016 e a Cass. (ord.) n. 23153/2018)*.

**13.** Con il **primo motivo** i ricorrenti **incidentali** denunciano la violazione e falsa applicazione dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ.

Premettono che l'art. 7, lett. f), del regolamento condominiale garantisce la destinazione "a verde" dell'area scoperta di pertinenza della proprietà della ricorrente.

Indi deducono che ha errato la corte d'appello ad assumere che il regolamento condominiale non vieta la sosta dei veicoli nell'area scoperta destinata "a verde" di pertinenza della ricorrente.

Deducono in particolare che non era necessario prefigurare tale divieto nel regolamento condominiale, atteso che siffatta area, in quanto integralmente recintata, non si prestava al parcheggio degli autoveicoli.

Deducono conseguentemente che l'uso come parcheggio di ogni porzione di tale area va in ogni caso considerato illecito.

**14.** Il **primo motivo** del ricorso **incidentale è immeritevole di seguito**.

Va reiterato che la corte di seconde cure ha condannato l'appellata – in questa sede principale ricorrente – "a ripristinare la recinzione comune nel luogo ove si trovava in precedenza senza lasciare varchi" *(così sentenza d'appello, pag. 25)*.

Cosicché va appieno condiviso il rilievo della corte distrettuale secondo cui "l'assenza di varchi non consentirà, di fatto, il parcheggio nell'area destinata a verde" *(così sentenza d'appello, pag. 19)*.

**14.1.** Vero è che la corte territoriale ha delibato la *quaestio* già involta dal secondo mezzo dell'appello principale ed ora involta dal primo mezzo del ricorso incidentale, ai fini della decisione da assumere in ordine al risarcimento del danno ed alla disciplina delle spese di lite *(cfr. sentenza d'appello, pag. 19)*.

E tuttavia pur in questi termini, termini che lasciano residuare un certo qual interesse all'impugnazione dei ricorrenti incidentali, non può che ribadirsi l'assoluta immeritevolezza del motivo di ricorso.

**14.2.** Si rappresenta propriamente quanto segue.

Per un verso, i ricorrenti incidentali non hanno, con riferimento al regolamento condominiale, assolto gli oneri correlati al canone dell' "autosufficienza".

Per altro verso, il motivo in disamina si risolve nella censura del "giudizio di fatto" cui la corte di Venezia, ai fini dell'invocato risarcimento, ha atteso.

E nondimeno, in siffatta prospettiva, nessuna forma di anomalia motivazionale, riconducibile alle prefigurazioni di cui alla pronuncia n. 8053 del 7.4.2014 delle sezioni unite di questa Corte, si scorge *in parte qua* nell'impugnata pronuncia di seconde cure.

In particolare la corte di merito, con riferimento alla sosta degli autoveicoli in porzione della zona già destinata "a verde", porzione a tale destinazione indebitamente sottratta ed a tale destinazione da restituire, ha dato atto "della temporaneità dell'utilizzo a parcheggio" *(così sentenza d'appello, pag. 19)*.

Cosicché è da escludere, al contempo, la pretesa contraddizione denunciata in memoria dai ricorrenti incidentali *(cfr. pagg. 2 – 3)*.

Viepiù ché questa Corte spiega che nel vigore del nuovo testo dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. – al di là dell'ipotesi del "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili", insussistente nel caso *de quo* - non è più configurabile il vizio di contraddittoria motivazione della sentenza, atteso che la norma suddetta attribuisce rilievo solo all'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che sia stato oggetto di discussione tra le parti, non potendo neppure ritenersi che il vizio di contraddittoria motivazione sopravviva come ipotesi di nullità della sentenza ai sensi del n. 4 del medesimo art. 360 cod. proc. civ. *(cfr. Cass. (ord.) 6.7.2015, n. 13928)*.

Né si delinea una qualsivoglia forma di omesso esame circa fatto decisivo. Si badi che la corte veneziana ha soggiunto che gli appellanti non avevano dato prova dell'entità degli inconvenienti "igienico – sanitari" né che gli stessi "inconvenienti" superassero il livello di normale tollerabilità.

Per altro verso ancora, il motivo in disamina si risolve - in sostanza - nella censura della compensazione delle spese del doppio grado operata dalla corte lagunare nella misura di ½, con condanna della Vazzoler a rimborsare alle controparti la residua metà.

E però, in tema di spese processuali, il sindacato della Corte di cassazione, ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 cod. proc. civ., è limitato ad accertare che non risulti violato il principio secondo il quale le stesse non possono essere poste a carico della parte totalmente vittoriosa *[il che non è stato nel caso degli appellanti principali, controricorrenti in questa sede]*, per cui vi esula, rientrando nel potere discrezionale del giudice di merito, la valutazione dell'opportunità di compensarle in tutto o in parte, sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca che in quella di concorso di altri giusti motivi *(cfr. Cass. (ord.) 31.3.2017, n. 8421)*.

**15.** Con il **secondo motivo** i ricorrenti **incidentali** denunciano ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3 e n. 5, cod. proc. civ. l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione; la violazione degli artt. 1120, 2° co., e 1122 cod. civ. e dell'art. 112 cod. proc. civ.

Deducono che ha errato la corte d'appello a disconoscere la pretesa risarcitoria da essi esperita e correlata alle condotte illecite della Vazzoler, ovvero alla rimozione dell'originaria recinzione, alla mancata destinazione "a verde" dell'area scoperta di pertinenza della controparte, alla lesione del decoro architettonico.

**16.** Il **secondo motivo** del ricorso **incidentale** del pari **non merita seguito**.

Ed invero nel solco della previsione del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ., alla cui stregua il motivo *de quo* in via esclusiva si qualifica, ed alla luce delle indicazioni di cui alla statuizione n. 8053/2014 delle sezioni unite, il *dictum* della corte di merito va esente da ogni asserita ragione di censura.

Non si scorgono forme di anomalia motivazionale *(l'insufficienza della motivazione più non rileva nel segno del novello n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ.)*.

Non si delinea forma alcuna di omesso esame circa fatto decisivo *(la corte distrettuale ha specificato che "non meritano di conseguire alcun risarcimento i fastidi legati alla presenza di ghiaia anziché di erba ed altre piante perché non raggiungono la soglia della effettiva offensività" (così sentenza d'appello, pag. 22); che il pregiudizio correlato alla rimozione della recinzione condominiale risultava adeguatamente ristorato mediante l'ordine di rimessione in pristino; che il preteso danno al decoro architettonico era da escludere alla luce delle risultanze delle allegate fotografie)*.

**17.** Con il **terzo motivo** i ricorrenti **incidentali** denunciano ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. l'insufficiente motivazione.

Deducono che ha errato la corte territoriale a non ammettere le invocate prove orali e a non disporre la c.t.u.

Deducono che attraverso tali istanze probatorie sarebbe stato possibile acclarare lo stato dei luoghi, l'alterazione del decoro architettonico, l'entità dei fumi di scarico degli automezzi parcheggiati nella zona scoperta destinata "a verde".

**18.** Il **terzo motivo** del ricorso **incidentale** parimenti **non merita seguito**.

**18.1.** Pur *in parte qua* i ricorrenti incidentali non hanno assolto gli oneri correlati al canone dell' "autosufficienza", ossia non hanno, onde consentire a questa Corte il compiuto riscontro dei loro assunti, provveduto a riprodurre integralmente nel corpo del ricorso gli articoli dell'invocata prova orale *(cfr. Cass. (ord.) 30.7.2010, n. 17915, secondo cui il ricorrente che, in sede di legittimità, denunci il difetto di motivazione su un'istanza di ammissione di un mezzo istruttorio o sulla valutazione di un documento o di risultanze probatorie o processuali, ha l'onere di indicare specificamente le circostanze oggetto della prova o il contenuto del documento trascurato od erroneamente interpretato dal giudice di merito, provvedendo alla loro trascrizione, al fine di consentire al giudice di legittimità il controllo della decisività dei fatti da provare, e, quindi, delle prove stesse, che, per il principio dell'autosufficienza del ricorso per cassazione, la Suprema Corte deve essere in grado di compiere sulla base delle deduzioni contenute nell'atto, alle cui lacune non è consentito sopperire con indagini integrative; Cass. (ord.) 3.1.2014, n. 48; Cass. 19.3.2007, n. 6440, secondo cui è privo di autosufficienza il ricorso fondato su motivo con il quale viene denunziato vizio di motivazione in ordine all'assunta prova testimoniale, omettendo di indicare nel ricorso i capitoli di prova non ammessi ed asseritamente concludenti e decisivi al fine di pervenire a soluzioni diverse da quelle raggiunte nell'impugnata sentenza).*

L'inottemperanza all'onere dell' "autosufficienza" rileva viepiù, se si tiene conto che la corte di Venezia ha rimarcato che i capitoli di prova articolati dagli appellanti principali – controricorrenti in questa sede – con riferimento agli "inconvenienti igienico – sanitari e al disturbo che sarebbe derivato dall'impiego

di automezzi nell'area scoperta" *(così sentenza d'appello, pag. 19)*, erano generici *(cfr. sentenza d'appello, pag. 20)*.

Al contempo la corte veneziana ha soggiunto che "neppure parte appellante afferma che i fumi di scarico dei mezzi abbiano superato la normale tollerabilità" *(così sentenza d'appello, pag. 20)*.

E siffatto passaggio motivazionale non è stato oggetto di specifica censura.

**18.2.** D'altra parte questa Corte spiega che la consulenza tecnica d'ufficio è mezzo istruttorio *(e non una prova vera e propria)* sottratto alla disponibilità delle parti ed affidato al prudente apprezzamento del giudice di merito, rientrando nel suo potere discrezionale la valutazione di disporre la nomina dell'ausiliario giudiziario *(cfr. Cass. 5.7.2007, n. 15219; Cass. 6.5.2002, n. 6479)*. E spiega inoltre che la c.t.u. non può essere utilizzata al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume ed è quindi legittimamente negata qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerte di prova, ovvero al fine di compiere una indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati *(cfr. Cass. 14.2.2006, n. 3191)*.

In questo quadro la consulenza tecnica è stata legittimamente denegata, siccome la corte veneta ha puntualizzato che la c.t.u. "avrebbe avuto finalità esplorativa, non avendo parte appellante né provato né chiesto di provare in modo rigoroso per quanto tempo i mezzi avrebbero stazionato accesi" *(così sentenza d'appello, pag. 20)*.

**19.** Il rigetto e del ricorso principale e del ricorso incidentale giustifica l'integrale compensazione delle spese del giudizio di legittimità.

**20.** Ai sensi dell'art. 13, 1° co. *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, sia da parte della

ricorrente principale, sia da parte dei ricorrenti incidentali, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale e per il ricorso incidentale ai sensi dell'art. 13, 1° co. *bis*, d.p.r. cit., se dovuto.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso principale; rigetta il ricorso incidentale; compensa integralmente le spese del presente giudizio di legittimità; ai sensi dell'art. 13, 1° co. *quater*, d.p.r. n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, sia da parte della ricorrente principale, Cinzia Vazzoler, sia da parte dei ricorrenti incidentali, Erminio Mariottel e Rita Nori Garbrieli, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale e per il ricorso incidentale ai sensi dell'art. 13, 1° co. *bis*, d.p.r. cit., se dovuto.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 19 settembre 2019.

Il consigliere estensore

dott. Luigi Abete

Il presidente

dott. Maria Rosaria San Giorgio

IL CANCELLIERE
(D. FRANFOI

CORTE DI CASSAZIONE
Sezione II Civile
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma 8-OT-2020

IL CANCELLIERE
(D. FRANFOI