



605/20

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. PASQUALE D'ASCOLA

- Presidente -

CONDOMINIO

Dott. ALDO CARRATO

- Consigliere -

Dott. GIUSEPPE FORTUNATO

- Consigliere -

Ud. 19/02/2020 -  
CC

Dott. CHIARA BESSO MARCHEIS

- Consigliere -

R.G.N. 26392/2015

Dott. LUCA VARRONE

- Rel. Consigliere

Rep. *Monte*

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 26392-2015 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
rappresentato e difeso dagli avvocati (omissis)  
(omissis)

*h*

**- ricorrente -**

**contro**

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

**- controricorrenti -**

*605/20*



avverso la sentenza n. 3504/2014 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI,  
depositata il 31/07/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
22/10/2019 dal Consigliere Dott. LUCA VARRONE;

### FATTI DI CAUSA

1. (omissis) , proprietario di un fabbricato sito in  
(omissis) citava in giudizio i coniugi (omissis)  
(omissis) e (omissis) , chiedendone la condanna  
all'eliminazione di un finestrino che si apriva nel bagno della loro  
proprietà. La pretesa era fondata sull'atto per notaio (omissis) del 27  
luglio 1967, con il quale (omissis) , dante causa dell'attore,  
aveva acquistato da (omissis) dante causa dei convenuti, la  
comunione del muro in cui si apriva il finestrino in questione e (omissis)  
(omissis): si obbligava a chiudere il finestrino in caso di vendita  
dell'appartamento.

I convenuti costituiti eccepivano la nullità dell'atto posto a  
fondamento della domanda dell'attore perché si trattava di un muro  
condominiale e la vendita della comunione era stata fatta solo da uno  
dei condomini.

I convenuti spiegavano anche domanda riconvenzionale per la  
condanna dell'attore e di (omissis) , quale erede di (omissis)  
(omissis), proprietaria dell'immobile, che chiedevano di chiamare in  
causa, all'eliminazione dell'appoggio della struttura in ferro realizzata  
a copertura del terrazzo nel muro condominiale, all'eliminazione delle  
lastre di marmo con le quali era stato rivestito il muro divisorio a  
confine tra i due fabbricati, all'eliminazione delle opere realizzate sulla  
facciata del fabbricato di via (omissis) per lesione del decoro  
architettonico. Si costituiva (omissis) chiedendo il rigetto della  
domanda riconvenzionale.



2. Il Tribunale, pur ritenendo la nullità dell'atto del 29 luglio 1967 perché avente ad oggetto la vendita della comunione di beni condominiali da parte di una sola condomina, affermava, per il principio di conservazione degli effetti giuridici dell'atto, la validità della clausola concernente la chiusura del finestrino, essendovi indipendenza funzionale tra comunione e veduta, e condannava i convenuti alla chiusura del suddetto finestrino. Inoltre, accoglieva, per quanto di ragione, la domanda riconvenzionale e condannava l'attore ad eliminare l'appoggio della tettoia nel muro di proprietà dei convenuti, alla rimozione delle lastre di marmo poste sul muro di proprietà degli stessi e all'eliminazione delle scritte "nero giardini" dalla facciata del fabbricato.

3. Avverso tale sentenza proponeva appello l'attore (omissis) (omissis). Si costituivano (omissis) e gli eredi di '(omissis) (omissis) nelle more deceduto, chiedendo il rigetto dell'impugnazione e proponendo appello incidentale per l'accoglimento delle domande riconvenzionali rigettate in primo grado.

4. La Corte d'Appello rigettava l'appello principale e accoglieva l'appello incidentale.

In particolare, la Corte d'Appello, dopo aver rigettato l'eccezione di inammissibilità sollevata dall'appellata, dichiarava infondato il primo motivo di appello, perché trattandosi di un muro condominiale, in quanto perimetrale all'edificio, il contratto del 27 settembre 1967 era nullo, non potendosi cedere la comunione del muro da parte di uno solo dei condomini.

Dall'invalidità di tale cessione della comunione del muro derivava la nullità della clausola concernente la chiusura del finestrino.

Contrariamente a quanto affermato nella sentenza impugnata, doveva escludersi l'indipendenza funzionale e logica della clausola



concernente la chiusura del finestrino rispetto a quella avente ad oggetto l'acquisto della comunione.

Peraltro, nella fattispecie, trattandosi di luce che si apriva nel muro che le parti ritenevano essere divenuto comune, (omissis) (omissis), in relazione al disposto dell'articolo 903 c.c. aveva prestato il consenso a mantenere la luce, specificando che la stessa doveva essere chiusa in caso di vendita della proprietà da parte di (omissis) (omissis). Pertanto, esclusa la comunione del muro, la pattuizione strettamente dipendente da quella concernente la vendita della comunione restava priva di valore e per il finestrino che una luce doveva applicarsi l'articolo 902 c.c. che esclude la possibilità di chiudere la luce se non nel caso di costruzione in aderenza e consente al vicino solo di chiedere in qualsiasi tempo la sua regolarizzazione a norma dell'articolo 901 c.c.

Con riferimento alla tettoia era infondato il motivo di appello con il quale il (omissis) aveva sostenuto che essendo proprietario esclusivo del terreno al civico n.61, facente parte dello stabile di via (omissis) , ed essendo comproprietario del muro perimetrale dello stesso, aveva legittimamente appoggiato la struttura della tettoia nel muro ex articolo 1102 c.c.

Il fatto che il (omissis) fosse proprietario di un'unità del fabbricato di via durante 61 non consentiva allo stesso di utilizzare la struttura dello stabile a vantaggio di una sua diversa proprietà estranea al condominio, non potendosi cedere a favore di soggetti estranei al condominio il godimento di un bene comune che ne altera la destinazione, imponendo sul muro un peso che dà luogo a una servitù per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i partecipanti alla comunione.

Lo stesso valeva per quanto riguarda la posizione delle lastre di marmo.



La Corte d'Appello rigettava l'appello incidentale relativo alla richiesta di condanna del (omissis) al risarcimento dei danni causati dall'illegittima apposizione delle lastre di marmo per mancanza di prova del danno.

4. (omissis) ha proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di due motivi

5. (omissis)  
hanno resistito con controricorso.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Il primo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione degli articoli 1419, 1421, 1424 e 1470 c.c. omesso esame, insufficiente, contraddittoria e illogica motivazione circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti (articolo 360, nn. 3 e 5, c.p.c.).

A parere dei ricorrenti il contratto di vendita di un bene immobile in proprietà indivisa che, come nella specie, sia stato stipulato da uno solo dei comproprietari, non è nullo ma solamente incompleto, quindi soggetto ad inefficacia relativa. Questa può essere fatta valere solo dal titolare dell'interesse all'acquisto del bene per l'intero che può anche chiedere l'accertamento dell'efficacia del contratto nei limiti della quota dello stipulante, senza che questo possa opporvisi, salvo che non risulti che le parti abbiano inteso effettuare una vendita unitaria. In tale evenienza ciascuno degli stipulanti che vi abbia interesse è legittimato a far valere la nullità ed il giudice può rilevarla d'ufficio. Nella specie, il giudice del merito, sebbene gli fosse stata posta la questione con uno specifico motivo di doglianza, non aveva verificato se nell'intento comune degli stipulanti il contratto fosse stato considerato come vendita unitaria e non per una sua quota ideale. All'esito positivo del suddetto accertamento non avrebbe potuto negarsi la dedotta nullità della stipulazione del 27 settembre



1967 mentre, in caso contrario, il contratto sarebbe stato colpito da inefficacia relativa con diritto a farla valere solo da parte dell'acquirente e dei suoi aventi causa.

#### 1.2 Il motivo è inammissibile.

In primo luogo il ricorrente richiede una diversa interpretazione del contratto dichiarato nullo nel giudizio di merito, ritenendo violate le norme in materia di nullità parziale ecc. ma omette di riportare il contenuto del contratto e di lamentare la violazione di canoni di ermeneutica contrattuale, il che rende inammissibile il motivo, da un lato, perché in mancanza del testo integrale del contratto, non è possibile valutarne il suo contenuto per affermare che la nullità era solo parziale oppure che si poteva dedurre un altro contratto di diverso contenuto e forma e, dall'altro, perché l'interpretazione del contratto è attività demandata al giudice del merito sindacabile dal giudice di legittimità solo per la violazione di uno dei criteri interpretativi di cui agli artt. 1362 e ss. c.c. che, come si è detto, nella specie non risultano neanche evocati.

Inoltre, ricorre anche un altro motivo di inammissibilità in quanto il ricorrente non indica in quale atto o momento processuale la suddetta questione era stata effettivamente sollevata e, dunque, preclude a questa Corte la necessaria verifica circa il carattere di novità o meno della questione.

2. Il secondo motivo di ricorso è così rubricato: violazione e falsa applicazione degli articoli 1102 c.c. 112, 115 e 845 c.p.c., nullità della sentenza, pronuncia *ultra petita* (articolo 360 nn. 3 e 4, c.p.c.).

A parere del ricorrente la Corte d'Appello, nell'accogliere la domanda riconvenzionale riproposta con l'appello incidentale relativamente alla installazione della tettoia e delle lastre di marmo, ha pronunciato *ultra petita* perché ha deliberato su una questione nuova rispetto alla domanda riconvenzionale svolta in primo grado.



Le appellate avevano limitato la loro doglianza alla pretesa illegittimità dell'appoggio della tettoia e della posizione delle lastre di marmo ma non sotto il profilo della costituzione di una servitù ma per la violazione del pari uso del bene comune del mutamento della sua destinazione.

Le opere eseguite dal (omissis) erano del tutto legittime, potendo gli altri condomini fare uso del muro perimetrale o comunque non potendone fare il medesimo uso perché impossibilitate dalla localizzazione del muro.

2.1 Il secondo motivo è fondato con riguardo all'installazione delle lastre di marmo e infondato nel resto.

In primo luogo, deve affermarsi che la Corte d'Appello non ha accolto l'appello incidentale con il quale si chiedeva la condanna del ricorrente al risarcimento del danno causato dall'illegittima apposizione delle lastre di marmo, ma ha rigettato l'appello principale dell'odierno ricorrente sulla condanna alla rimozione delle stesse.

Ciò premesso deve evidenziarsi l'evidente infondatezza della censura relativa alla violazione dell'art. 112 c.p.c. dovendosi ribadire che : «In tema di giudizio di appello, il principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, come il principio del *tantum devolutum quantum appellatum*, non osta a che il giudice renda la pronuncia richiesta in base ad una ricostruzione dei fatti autonoma rispetto a quella prospettata dalle parti, ovvero in base alla qualificazione giuridica dei fatti medesimi ed all'applicazione di una norma giuridica diverse da quelle invocate dall'istante, né incorre nella violazione di tale principio il giudice d'appello che, rimanendo nell'ambito del *petitum* e della *causa petendi*, confermi la decisione impugnata sulla base di ragioni diverse da quelle adottate dal giudice di primo grado o formulate dalle parti, mettendo in rilievo nella motivazione elementi di fatto risultanti dagli atti ma non considerati o



non espressamente menzionati dal primo giudice (Sez. 6 - L, Ord. n. 513 del 2019)». Ciò è quanto avvenuto nel caso di specie con il rigetto del motivo di appello avente ad oggetto la condanna alla rimozione della tettoia e delle lastre di marmo.

2.2 La censura di violazione dell'art. 1102 c.c. con riguardo alla installazione della tettoia è infondata.

La pronuncia è conforme alla giurisprudenza di questa Corte secondo la quale: «I muri perimetrali di un edificio in condominio sono destinati al servizio esclusivo dell'edificio stesso, sicché non possono essere usati, senza il consenso di tutti i comproprietari, per l'utilità di altro immobile di proprietà esclusiva di uno dei condomini e costituente un'unità distinta rispetto all'edificio comune, in quanto ciò costituirebbe una servitù a carico di detto edificio. Pertanto, costituisce uso indebito di cosa comune l'appoggio praticato da un condomino sul muro perimetrale dell'edificio condominiale per realizzare locali di proprietà esclusiva, mettendoli in collegamento con altro suo immobile, in quanto siffatta opera viene ad alterare la destinazione del muro perimetrale e ad imporvi il peso di una vera e propria servitù» Sez. 2, Sent. n. 15024 del 2013.

Peraltro, deve richiamarsi anche il precedente in termini, citato dalla Corte d'Appello, circa la violazione dell'art. 1102 c.c. nell'apposizione di una tettoia sul muro condominiale da parte di uno dei comproprietari nel caso in cui la stessa sia posta a copertura di un'area di esclusiva proprietà di quest'ultimo, in quanto in tal modo, infatti, si viene a costituire una servitù, in quanto il bene è posto a servizio esclusivo di altro immobile (Sez. 2, Sent. n. 17868 del 2003).

2.3 Il collegio, invece, ritiene fondata la censura di violazione dell'art. 1102 c.c. limitatamente all'apposizione delle lastre di marmo sul muro perimetrale, in quanto tale condotta è compatibile con quanto previsto dall'art. 1102 c.c. circa l'utilizzazione della cosa





comune e i relativi miglioramenti senza alterarne la destinazione e senza impedire agli altri condomini di continuare a fare uso del medesimo bene in conformità alla sua destinazione. Peraltro, la motivazione della Corte d'Appello sul punto è sostanzialmente inesistente, avendo richiamato le diverse e inconferenti ragioni per le quali doveva ritenersi sussistente la violazione dell'art. 1102 c.c. con riferimento alla tettoia.

3. In conclusione la Corte accoglie il secondo motivo di ricorso per quanto esposto in motivazione, rigetta il primo motivo di ricorso, cassa e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Napoli che deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso per quanto esposto in motivazione, rigetta il primo motivo di ricorso, cassa e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Napoli che deciderà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione civile in data 19 febbraio 2020.

IL PRESIDENTE

Pasquale D'Ascola

CANCELLIERE  
G. TRANFOI

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE II CIVILE  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI, 27 AGO 2020

CANCELLIERE  
G. TRANFOI