

27103-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

COMUNIONE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 8313/2016

SERGIO GORJAN

- Rel. Presidente - Cron. 27103

ALDO CARRATO

- Consigliere - Rep. a

GIUSEPPE GRASSO

- Consigliere - Ud. 27/05/2021

GIUSEPPE TEDESCO

- Consigliere - CC

ANTONIO SCARPA

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 8313-2016 proposto da:

(omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis)

(omissis), elettivamente domiciliati in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato

(omissis) , che li rappresenta e difende, giusta

procura in atti;

- ricorrenti -

contro

(omissis) ;

- intimato -

avverso la sentenza n. 1060/2015 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 03/03/2015;

2021

1510

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 27/05/2021 dal Presidente SERGIO GORJAN;

A handwritten mark or signature, possibly initials, consisting of a vertical line on the left and a series of connected strokes on the right that resemble the letters 'L' and 'M'.

### **Fatti di causa**

(omissis) , (omissis) , (omissis) ed (omissis) ebbero ad evocare avanti il Tribunale di Avellino (omissis) per sentir accertare che il convenuto aveva illegittimamente realizzato uno scivolo verso lo scantinato, pertinente alla sua abitazione adibendolo a garage, sul sedime del cortiletto in signoria comune.

Resistette il (omissis), contestando la pretesa attorea e proponendo a sua volta domanda riconvenzionale nei riguardi delle attrici afferente l'illegittima eliminazione da parte loro di manufatto insistente sul cortiletto comune.

Il Tribunale adito ebbe a procedere alla trattazione istruttoria ed all'esito accolse la domanda svolta dalle attrici e rigettò quella esposta dal (omissis).

Avverso la sentenza resa dal Giudice irpino propose gravame (omissis) (omissis) e, resistendo le consorti (omissis) , la Corte d'Appello di Napoli accolse l'appello, osservando come, dal compendio probatorio acquisito in atti, emergeva che il (omissis) aveva meramente fatto un uso più intenso del bene comune, stante le concrete caratteristiche dello stesso in relazione alle possibilità di suo uso comune.

Hanno proposto ricorso per cassazione (omissis) , (omissis) , (omissis) e (omissis), quale erede della (omissis), articolando due ragioni di censura, illustrato anche con nota difensiva.

(omissis) , benché ritualmente evocato, è rimasto intimato.



### **Ragioni della decisione**

Il ricorso proposto dai consorti (omissis) s'appalesa privo di pregio giuridico e va rigettato.

Con il primo motivo di ricorso per cassazione i ricorrenti deducono violazione delle norme portate negli artt. 1100, 1101, 1102 e 1061 cod. civ. in quanto la Corte partenopea, pur applicando le regole iuris indicate da consolidato insegnamento di legittimità in tema di uso di cosa comune, tuttavia non ha

considerato – come desumibile dalle prove acquisite in atti - che risulta alterata la superficie calpestabile del cortile con pericolo per chi passeggia e l'armonia del complesso edilizio, in cui detto cortile è inserito, nonché risulta costituita situazione obiettiva di asservimento del bene comune all'immobile in signoria esclusiva del <sup>(omissis)</sup> e sottrazione della porzione alterata a qualsiasi uso da parte dei comunisti.

Con la seconda ragione di doglianza i consorti <sup>(omissis)</sup> denunziano omesso esame di fatto decisivo ex art 360 n° 5 cod. proc. civ. in quanto la Corte partenopea non ha considerato due circostanze fattuali decisive, ossia il pericolo rappresentato dallo scivolo per chi attraversa il cortile e l'alterazione dell'armonia architettonica del compendio immobiliare, siccome segnalato in comparsa conclusionale di prime cure e negli scritti d'appello.

Le due censure, stante l'evidente connessione poiché attingono la medesima questione da profili diversi, vanno esaminate unitariamente e sono prive di fondamento.

Difatti, come per altro rilevato dagli stessi ricorrenti, la Corte campana ebbe ad esaminare in concreto se l'utilizzo più intenso del bene comune, messo in essere dal <sup>(omissis)</sup>, incideva sul pari uso da parte degli altri comunisti ed ha escluso ciò sulla scorta della valutazione di tutti gli elementi versati in atti utili allo scopo.

Il collegio partenopeo ha evidenziato come lo scivolo sia stato realizzato in spazio, bensì comune, ma delimitato dalle mura perimetrali dell'edificio del resistente ed in corrispondenza del preesistente portone d'accesso alla sua abitazione.

In forza di detta situazione dei luoghi, il Collegio napoletano ha messo in evidenza che nemmeno in precedenza gli altri comunisti potevano, in modo apprezzabile, usufruire di detto spazio nemmeno per lasciare in sosta i mezzi, stante l'ostruzione così posta in essere all'accesso alla casa del <sup>(omissis)</sup>, ovvero passare sul sito stante la delimitazione conseguente alla conformazione della sua casa.

Inoltre i Giudici d'appello hanno sottolineato come la rampa in questione è situata in posizione marginale del cortile comune, occupa solo una superficie di mq 6 su un'area di 200 mq – frazione del 3% -, ha un dislivello di 61 cm rispetto al piano di calpestio e come il bene comune ha lo scopo principale di dare aria e luce alle abitazioni prospicienti e consentire ai comproprietari di raggiungere, anche con mezzi, il loro bene esclusivo.

A fronte di detto approfondito e specifico apprezzamento della concreta situazione del luogo e dell'impatto dell'innovazione che ha portato ad escludere un apprezzabile incisione sul diritto di pari uso, parte ricorrente contrappone propria valutazione alternativa dei medesimi elementi, per giunta elaborata in astratto, non indicando un loro effettivo uso della porzione minima di cortile interessata dalla rampa, specie in relazione alle osservazioni rese dalla Corte partenopea dell'assoluta mancanza di un loro interesse a detto uso, considerata la conformazione del luogo.

Inoltre il Collegio napoletano ha esaminato la questione afferente la possibile costituzione di un asservimento del bene comune all'immobile in signoria esclusiva del <sup>(omissis)</sup> e rilevato come la realizzazione della rampa – con minimo dislivello – per raggiungere il proprio garage risulta sempre collegata all'uso ordinario del bene comune secondo sua destinazione – raggiungere a piedi e con mezzi il proprio bene personale - così escludendo che siano stati posti in essere dei presupposti fattuali per il paventato asservimento.

Quanto infine all'omessa considerazione del pericolo per chi percorre il cortile e l'impatto negativo sull'armonia architettonica del complesso edilizio, in cui è inserita la corte comune, è la stessa parte impugnante a precisare che detti fatti furono allegati in causa solo nella comparsa conclusionale di prime cure ossia tardivamente e non indica in che modo detti fatti furono oggetto di contraddittorio effettivo fra le parti.

Inoltre va rilevato come la Corte partenopea espressamente ha osservato che per la conformazione del luogo – la rampa risulta conterminata dalle mura

perimetrali della casa del <sup>(omissis)</sup> – in concreto non v'era ragione per alcuno di transitare in detto luogo, così espressamente esaminando il fatto, del cui omesso esame si lamentano i ricorrenti.

La mancata costituzione del resistente comporta che nulla s'ha da statuire sulle spese di questo giudizio di legittimità.

Concorrono in capo ai ricorrenti le condizioni processuali per l'ulteriore pagamento del contributo unificato.

P. Q. M.

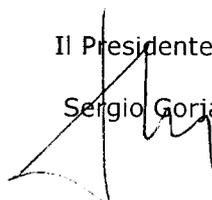
Rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art 13 comma 1 quater del dPR 115/2002 si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso a norma dell'art 13 comma 1 bis dPR 115/02.

Così deciso in Roma nell'adunanza di camera di consiglio del 27 maggio 2021.

Il Presidente est.

Sergio Gorjan



IL CANCELLIERE ESPERTO  
Dott.ssa Giuseppina D'Urso



**CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE II CIVILE  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
OGGI, \_\_\_\_\_**

**06 OTT 2021**

