

Civile Sent. Sez. 2 Num. 5410 Anno 2024

Presidente: MOCCI MAURO

Relatore: MOCCI MAURO

Data pubblicazione: 29/02/2024

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 12672/2022 R.G. proposto da:

██████████, ██████████, ██████████,
elettivamente domiciliati in FIRENZE via ██████████, presso lo
studio dell'avvocato M ██████████ O (██████████)
che li rappresenta e difende

-ricorrente-

contro

CONDOMINIO VIA ██████████, elettivamente domiciliato in
ROMA VIA ██████████, presso lo studio
dell'avvocato D ██████████) che lo
rappresenta e difende

avverso la SENTENZA di CORTE D'APPELLO FIRENZE n. 2134/2021 depositata il 08/11/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 27/02/2024 dal Presidente dr. MAURO MOCCI.

FATTI DI CAUSA

██████████, ██████████ e ██████████ proponevano appello avverso l'ordinanza ex art. 702-ter c.p.c. del Tribunale di Firenze che, in accoglimento della domanda proposta dal Condominio di via ██████████ ██████████, aveva accertato l'illegittimità del varco da loro aperto sulla facciata tergale del fabbricato posto in Firenze, Via ██████████, a confine con la proprietà condominiale, condannandoli a provvedere all'immediata chiusura del suddetto varco ed alla ricostruzione della porzione di muretto condominiale demolita. La pronuncia di primo grado aveva, inoltre, posto a carico dei resistenti la somma di € 200,00 ex art. 614-bis c.p.c. per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del predetto ordine ed aveva, altresì, disatteso la domanda riconvenzionale dei ██████████.

L'adita Corte d'Appello di Firenze rigettava il gravame, con sentenza n. 2134 dell'8 novembre 2021.

In particolare, secondo la Corte territoriale, l'apertura realizzata sul muretto divisorio di proprietà condominiale sarebbe stata funzionale alla costruzione di un'uscita di sicurezza del locale-ristorante, appartenente agli appellanti, per consentire il collegamento con l'area destinata a parcheggio del condominio (dove era ubicata un'unità abitativa sempre di proprietà ██████████). Detta costruzione avrebbe determinato non solo l'asservimento del muretto divisorio a favore di una proprietà estranea al condominio (il ristorante di cui gli appellanti erano titolari), ma anche dell'area di parcheggio condominiale, in quanto destinata a consentire il deflusso della clientela in caso di

emergenza. Sarebbe risultato evidente, pertanto, che per realizzare questa situazione di asservimento del bene comune era necessario il consenso di tutti i condomini (neppure risultato richiesto), con conseguente illegittimità dell'opera realizzata dagli appellanti.

Inoltre, nel caso di specie, sarebbe stato incontestato che il locale di titolarità degli appellanti fosse dotato di un'uscita posta sul fronte dell'esercizio commerciale e senz'altro idonea a consentire il passaggio verso la pubblica via, il che, di per sé, avrebbe permesso di escludere la sussistenza dei presupposti sia per l'applicazione dell'art. 1052 c.c. che per ravvisare un'interclusione relativa del fondo. Difatti, gli appellanti reclamavano il diritto alla realizzazione di un'uscita di sicurezza – peraltro, al fine di permettere il deflusso della clientela su di un'area privata (il garage condominiale) – fattispecie obiettivamente diversa da quella contemplata dalla citata norma.

Invero, l'aver dotato il locale di una certa capienza, così determinando la sua presunta sottoposizione alla più stringente normativa antincendio, era il risultato di un'autonoma decisione degli appellanti, che, pur essendo diretta a perseguire il legittimo obiettivo di maggiori ricavi, non avrebbe potuto comportare l'imposizione di pesi sulla proprietà di terzi. Pertanto, non avrebbe potuto attribuirsi alcuna rilevanza all'ordinanza del Comune di Firenze che, nella prospettazione degli appellanti, avrebbe loro imposto la realizzazione della porta di sicurezza, non essendo la stessa titolo idoneo alla costituzione di una servitù coattiva.

D'altronde, la valenza meramente amministrativa del predetto provvedimento, peraltro, emesso all'esito di un procedimento attivato su istanza dei medesimi [REDACTED], escludeva che lo stesso potesse produrre effetti nei rapporti di carattere privatistico, quale quello in esame.

██████████, ██████████ e ██████████ hanno proposto ricorso per cassazione avverso la suddetta sentenza sulla base di due motivi. Il condominio di via ██████████ ha resistito con controricorso.

La causa, originariamente avviata alla camera di consiglio del 13 ottobre 2023, è stata poi rimessa all'udienza pubblica del 27 febbraio 2024, in mancanza di un'evidenza decisoria.

Entrambe le parti con memoria ex art. 378 c.p.c. depositata in prossimità dell'udienza hanno insistito nelle rispettive richieste.

Il P.G. ha concluso per il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1) Mediante il primo motivo, i ██████████ deducono la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1052 c.c., ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c.

Ad avviso dei ricorrenti, sussisterebbero i requisiti richiesti dall'art. 1052 c.c., considerata la parziale interclusione del fondo. Inoltre, sarebbe stato necessario rispettare le normative di sicurezza antincendio imposte dall'autorità amministrativa. A prescindere da tale rilievo, sarebbe stato evidente che l'interesse sotteso alla richiesta di cui all'art. 1052 c.c., lungi dal soddisfare un mero interesse egoistico dell'imprenditore, era volto a tutelare l'incolumità e la sicurezza di lavoratori e avventori. Il tutto, peraltro, a fronte di un peso imposto sul fondo servente assolutamente sopportabile, atteso che l'uso in concreto di tale servitù sarebbe stato meramente eventuale e legato, peraltro, a circostanze di eccezionalità e urgenza che – già di per sé sole – avrebbero giustificato la compressione del diritto alla proprietà altrui. Non si sarebbe trattato di un ingresso alternativo al locale, né di un'entrata di servizio, ma di una semplice uscita di sicurezza.

La doglianza non ha ragion d'essere.

1.a) Per un verso, la Corte d'appello ha rilevato che *"per realizzare questa situazione di asservimento del bene comune era necessario il consenso di tutti i condomini che, però, non risulta neppure essere stato previamente richiesto, con conseguente illegittimità dell'opera realizzata dagli appellanti. In proposito, inconferente è il richiamo, da parte di costoro, all'art. 1102 c.c., atteso che la realizzazione del varco, mediante demolizione di una parte del muretto condominiale, ha determinato un'alterazione della destinazione della cosa comune, mediante costituzione sulla stessa di una servitù a favore di un immobile non facente parte del condominio"*.

La sentenza impugnata ha dunque fatto corretta e coerente applicazione del principio di questa Suprema Corte, per il quale, in tema di uso della cosa comune, è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile, pure di sua proprietà, ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini. Né è possibile ipotizzare la costituzione di un vincolo pertinenziale tra il muro perimetrale e l'unità immobiliare di proprietà esclusiva esterna al condominio, per atto proveniente dal solo titolare di quest'ultima, giacché detto vincolo postula che il proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità della cosa accessoria - si da poterla validamente destinare, in modo durevole, al servizio od all'ornamento dell'altra - mentre il muro perimetrale è oggetto di proprietà comune (Sez. 6-2, n. 5060 del

25 febbraio 2020, Sez. 2, n. 32437 dell'11 dicembre 2019; Sez. 6-2, n. 35955 del 22 novembre 2021).

1.b) Per altro verso, l'invocata applicazione della norma di cui all'art. 1052 c.c. è preclusa da una serie convergente di ragioni, già debitamente illustrate dalla Corte territoriale.

1.b.1) In primo luogo, perché "il passaggio coattivo può essere concesso dall'autorità giudiziaria solo quando questa riconosce che la domanda risponde alle esigenze dell'agricoltura o dell'industria" (comma 2°). In altri termini, l'articolo postula una valutazione del giudice, che deve precedere la concessione, mentre, nel caso di specie, i ricorrenti pretendono di legittimare *a posteriori* un atto arbitrario già commesso.

1.b.2) In secondo luogo, perché – come sottolineato dai giudici di appello – la realizzazione di un'uscita di sicurezza, al fine di permettere il deflusso della clientela su un'area privata, non è un'ipotesi sussumibile nella fattispecie di cui all'art. 1052 c.c. Inoltre, anche a voler estendere il perimetro dell'attività *lato sensu* industriale, così da comprendere altresì le attività commerciali, mancherebbe in ogni caso l'interesse generale della produzione, posto che *"l'aver dotato il locale di una certa capienza, così determinando la sua presunta sottoposizione alla più stringente normativa antincendio, è il risultato di un'autonoma decisione degli appellanti che, pur essendo diretta a perseguire il legittimo obiettivo di maggiori ricavi, non può comportare l'imposizione di pesi sulla proprietà di terzi"*.

1.b.3) In terzo luogo, perché la Corte territoriale ha altresì effettuato un giudizio di bilanciamento fra gli interessi in gioco, prendendo atto, dopo la pronuncia della Corte costituzionale n. 167 del 1999, del mutamento di prospettiva secondo il quale l'istituto della servitù di passaggio non è più limitato ad una visione dominicale e produttivistica, ma è proiettato in una dimensione dei

valori della persona, di cui agli artt. 2 e 3 Cost., che permea di sé anche lo statuto dei beni ed i rapporti patrimoniali in generale. Di conseguenza, nell'equilibrata applicazione dell'istituto, la domanda, proposta a norma della ricordata disposizione, può essere accolta solo a condizione che il passaggio imposto non comporti un sacrificio, per il fondo servente, maggiore del beneficio per quello dominante (Sez. 2, n. 8817 del 10 aprile 2018). Ed, in esito al predetto scrutinio, la Corte d'appello ha motivatamente concluso per la prevalenza del diritto di proprietà sulle cose comuni e di quello alla sicurezza personale.

2) Il secondo motivo assume l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360 n. 5 c.p.c., costituito dalle "ragioni di fatto per considerare insufficiente l'accesso alla via pubblica esistente" contenute in un rilievo planimetrico allegato agli atti.

La doglianza è inammissibile.

2.a) Ricorre nella specie l'ipotesi di «doppia conforme», ai sensi dell'art. 348 ter, commi 4 e 5, c.p.c., con conseguente inammissibilità della censura di omesso esame di fatti decisivi ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. La relativa declaratoria è imposta non solo quando la decisione di secondo grado è interamente corrispondente a quella di primo grado, ma anche quando le due statuizioni siano fondate sul medesimo iter logico-argomentativo in relazione ai fatti principali oggetto della causa, non ostandovi che il giudice di appello abbia aggiunto argomenti ulteriori per rafforzare o precisare la statuizione già assunta dal primo giudice (Sez. 2, n. 7724 del 9 marzo 2022; Sez. 6-3, n. 15777 del 17 maggio 2022; Sez. L, n. 24395 del 3 novembre 2020).

2.b) In ogni caso, la sentenza impugnata ha valutato la suddetta planimetria, ritenendola però irrilevante, *"trattandosi di documento proveniente dalla medesima parte che intenderebbe avvalersene"*.

Alla declaratoria di inammissibilità del ricorso consegue la condanna dei ricorrenti alla rifusione delle spese di lite, come liquidate in dispositivo.

Si dà atto che sussistono le condizioni per dichiarare che i ricorrenti sono tenuti a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 115/2002, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte Suprema di Cassazione, Seconda Sezione civile, dichiara inammissibile il ricorso.

Condanna [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] al pagamento delle spese processuali a favore del condominio di via [REDACTED], liquidate in € 200,00 per esborsi ed in € 3.500 (tremila/500) per compenso, oltre ad iva, c.p.a. e rimborso forfettario delle spese generali in misura del 15%.

Dà atto che sussistono le condizioni per dichiarare che i ricorrenti sono tenuti a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 115/2002, se dovuto.

Così deciso in Roma il 27 febbraio 2024, nella camera di consiglio