



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Milena FALASCHI	- Presidente	R.G.N. 25479/2019
Aldo CARRATO	- Consigliere Rel.	P.U. 11/06/2024
Patrizia PAPA	- Consigliere	
Valeria PIRARI	- Consigliere	
Remo CAPONI	- Consigliere	

ha pronunciato la seguente

CONDOMINIO

**SENTENZA**

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 25479/2019) proposto da:

CONDOMINIO

in persona dell'amministratore pro tempore, rappresentato e difeso,  
in virtù di procura speciale apposta a margine del ricorso, dall'Avv.  
ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv.

- *ricorrente* -

AVV. rappresentato e difeso da se stesso ai sensi  
dell'art. 86 c.p.c. e con elezioni di domicilio digitale all'indirizzo pec:

- *controricorrente* -

*avverso* la sentenza della Corte di appello di Napoli n.  
2976/2019, pubblicata il 31 maggio 2019;

*udita* la relazione della causa svolta nella pubblica udienza dell'11  
giugno 2024 dal Consigliere relatore Aldo Carrato;

*udito* il P.G., in persona del Sostituto procuratore generale Fulvio  
Troncone, il quale ha chiesto il rigetto del ricorso;



uditi gli Avv.ti [REDACTED] (per delega), nell'interesse del ricorrente, e [REDACTED] per il controricorrente.

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto di citazione notificato il 1° ottobre 2008 l'avv. [REDACTED] sulla premessa di essere proprietario dal marzo 2007 del locale box n. 6 al piano seminterrato, con accesso dal cortile del fabbricato condominiale ubicato in [REDACTED] impugnava, dinanzi al Tribunale di Napoli, la delibera assembleare – deducendone la nullità – del 23 aprile 2008 (di cui aveva avuto notizia il 3 maggio 2008), relativamente all'approvazione del capo 3 iscritto all'ordine del giorno concernente la regolamentazione del posteggio dei veicoli nel viale condominiale.

A sostegno della formulata impugnativa rappresentava che la suddetta delibera si sarebbe dovuta considerare nulla, poiché: - con essa si era proceduto a "istituzionalizzare" la sosta sul viale di accesso ai fabbricati limitandone l'uso ai soli residenti (proprietari e inquilini) con lesione del diritto di proprietà di esso attore, non residente nel menzionato edificio condominiale; - l'assemblea non avrebbe potuto deliberare tale esclusione per mancata previsione dell'inerente argomento nell'o.d.g., con violazione dell'art. 1105, comma 3, c.c.; - la sottrazione degli spazi necessari per la sosta delle autovetture determinava un restringimento della larghezza della rampa e penalizzava ulteriormente lo stesso attore in quanto, per raggiungere il box di sua proprietà, sarebbe stato costretto a ricorrere a laboriose manovre al fine di evitare l'impatto con altri veicoli.

Con successivo atto di citazione notificato il 30 dicembre 2008 il medesimo avv. [REDACTED] impugnava anche la delibera dello stesso Condominio del 12 novembre 2006 con la quale l'assemblea, con un totale di condomini rappresentanti 504 millesimi, aveva approvato la planimetria definitiva con 18 posti auto e 10 posti moto nonché lo schema definitivo del contratto di locazione secondo il modello



presentato dalla Commissione, con alcune modifiche apportate dalla stessa assemblea.

Con ulteriore atto di citazione notificato il 3 marzo 2009 l'avv. [REDACTED] [REDACTED] impugnava anche la delibera condominiale assunta in data 29 gennaio 2009, con cui l'assemblea aveva stabilito di stanziare la spesa di euro 500,00 per la delimitazione dei posti auto mediante l'utilizzo di vernice gialla nonché l'acquisto di alcune fioriere.

Il citato Condominio si costituiva in tutti e tre i giudizi, instando per il rigetto delle proposte impugnative, e l'adito Tribunale di Napoli, con sentenza n. 12005/2011, previa riunione dei giudizi stessi, le rigettava.

2. Decidendo sull'appello formulato dall'avv. [REDACTED] cui resisteva l'appellato Condominio, la Corte di appello di Napoli, con sentenza n. 2976/2019, accoglieva il gravame e, per l'effetto, in riforma della pronuncia di prime cure, dichiarava la nullità delle tre impugnature delibere relativamente ai punti costituenti oggetto di specifica impugnazione.

A sostegno dell'adottata decisione la Corte partenopea ravvisava la fondatezza del primo motivo di appello, avente valenza assorbente, con il quale era stata denunciata l'erroneità della sentenza di primo grado laddove non aveva rilevato la nullità della prima delibera relativamente alla previsione dell'utilizzo di spazi della rampa di accesso alla sosta delle autovetture, sotto il profilo della compromissione del comodo transito e della sicurezza, per come era risultato dagli esiti dell'espletata c.t.u. (anche avuto riguardo alla valutazione delle disposizioni in materia di cui al D.M. 1° febbraio 1986).

Pertanto, secondo il giudice di appello, non potevano esservi dubbi sul fatto che la (prima) delibera dell'assemblea condominiale adottata il 23 aprile 2008 di destinazione di aree della rampa comune a posti auto fosse lesiva dei diritti del condominio opponente, siccome pregiudicante, in virtù delle disagioli manovre che sarebbe stato costretto ad effettuare in ogni circostanza e della non sicurezza del transito, l'accesso al garage di sua proprietà.



Aggiungeva la Corte napoletana che la delibera così assunta comportava la realizzazione di una innovazione vietata dall'art. 1120 c.c. nella parte in cui aveva disposto una modifica di parte del bene comune, appunto della rampa di accesso, siccome trasformata in parte in posti auto per la sosta dei veicoli, pregiudicando la sua destinazione naturale di comodo accesso e transito in sicurezza. Osservava, altresì, la Corte che, pur non essendo stata espressamente richiamata la citata norma, essa avrebbe ben potuto qualificare la fattispecie nell'ambito della realtà fattuale prospettata dalla parte opponente-appellante.

Infine, il giudice di appello rilevava che dalla nullità della delibera del 23 aprile 2008 conseguiva la nullità derivata delle altre due impugnate delibere condominiali con le quali – in relazione ai punti specificamente contestati – era stata data concreta attuazione alla prima, avuto, cioè, riguardo sia all'approvazione della planimetria dei posti auto e moto e alla relativa delimitazione e all'approvazione dell'utilizzo con contratti di locazione (tra l'altro limitati ai soli residenti), sia all'acquisto delle fioriere per detta delimitazione e al relativo stanziamento della spesa per la verniciatura dei relativi spazi per il parcheggio.

Condanna, infine, l'appellato Condominio, in quanto soccombente, alla rifusione delle spese di entrambi i gradi di giudizio.

3. Avverso la predetta sentenza di appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a quattro complessi motivi, il Condominio [REDACTED]

Ha resistito con controricorso l'intimato avv. [REDACTED]

Sia il PG che i difensori di entrambe le parti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo il ricorrente Condominio ha denunciato – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4, c.p.c. – la nullità della sentenza impugnata per non aver, con essa, la Corte di appello rilevato che l'accertamento – compiuto con la sentenza di primo grado – sulla necessità di regolamentare i posti auto era sorta in quanto i condomini,



“già prima delle delibere impugnate”, utilizzavano la rampa di accesso per parcheggiare le proprie autovetture e il tutto avveniva in modo disordinato donde si erano venute a creare le condizioni per disciplinare l’uso delle aree a ciò destinate - non era stato impugnato con l’atto di appello del [REDACTED] pertanto, l’accertamento di tale circostanza costituiva giudicato e, comunque, presupposto di fatto, ormai inconfutabile, del giudizio.

2. Con il secondo motivo il ricorrente ha, in via gradata, dedotto – con riferimento all’art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione o falsa applicazione dell’art. 2909 c.c., nonché degli artt. 112, 115, comma 1, e 116 c.p.c., oltre che degli artt. 1120 e 1118 c.c. Inoltre ha prospettato – ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. – l’omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti in relazione all’accertamento di innovazione vietata ex art. 1120 c.c.

In particolare, con la prima parte della doglianza, il Condominio ricorrente ha inteso reiterare quella lamentata con il primo motivo e ha dedotto la violazione del principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato sotto il profilo che la Corte di appello ha rilevato d’ufficio che l’intervento oggetto della prima delibera impugnata (che aveva, poi, trovato sviluppo nelle due successive, altrettanto opposte) rientrasse nell’ambito delle innovazioni vietate ai sensi del citato art. 1120 c.c., senza che ne sussistessero le condizioni.

Inoltre, lo stesso ricorrente ha prospettato la violazione dell’art. 1118 c.c., perché, con la sentenza impugnata, la Corte di appello avrebbe avallato il diritto del [REDACTED] – quale proprietario (con soli 4 millesimi) di un box auto all’interno del Condominio (acquistato poco prima dell’impugnativa) di impedire agli altri condomini, proprietari di appartamenti e box accessori (quindi con una ben maggiore partecipazione proporzionale), di fare utilizzo (ordinato) del viale di accesso di proprietà comune, rispetto all’uso (disordinato) precedente,



in violazione, perciò, del criterio proporzionale di utilizzo del diritto comune.

Ha aggiunto, inoltre, il Condominio [REDACTED]

[REDACTED] che la mancata valutazione della circostanza del pre-uso del viale condominiale come parcheggio autoveicoli integrasse gli estremi del vizio previsto dal n. 5 dell'art. 360 c.p.c.

3. Con il terzo motivo il ricorrente ha denunciato – in relazione all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. – l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti in ordine alla considerazione del viale condominiale quale rampa di accesso ad un'autorimessa e con riferimento ai dati tecnici forniti dal suo c.t.p. e all'erronea presa in considerazione del D.M. 1° febbraio 1986.

4. Con il quarto ed ultimo motivo il ricorrente ha dedotto – ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. – la violazione o falsa applicazione del citato D.M. 1° febbraio 1986 (recante "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili"), oltre che del relativo allegato, con particolare riguardo ai punti 1.0, 1.2.0 e 3.7.2.

5. Il primo motivo è manifestamente infondato perché la circostanza di fatto a cui pone riferimento il ricorrente – ovvero al pre-uso del viale di accesso sulla proprietà comune a parcheggio dei veicoli del condomini – non è certamente idoneo a costituire giudicato (non trattandosi di una statuizione propriamente giuridica avente idoneità a divenire incontrovertibile con gli effetti di cui all'art. 2909 c.c.), e, in ogni caso la sua mancata presa in considerazione ad opera della Corte di appello si profila del tutto influente rispetto all'oggetto del giudizio, riguardante l'impugnazione della specifica delibera con la quale poi era stata disciplinata tale area con destinazione al suddetto parcheggio, questa, sì, solo idonea a ledere in concreto – nella sussistenza dei relativi presupposti – il diritto del condominio [REDACTED] e, quindi, suscettibile di essere opposta per far valere tale diritto.



Il tutto, peraltro, senza trascurare che la illegittimità del suddetto pre-uso (disordinato) del viale comune era stato evidenziato dal [REDACTED] già con le difese di primo grado (per come specificamente indicato nel controricorso: v. pagg. 9-10), senza, quindi, che possa ritenere formata alcuna acquiescenza al riguardo.

6. Il secondo motivo è altrettanto infondato in ordine alla prima parte per le ragioni di cui alla prima censura, così come lo è in relazione al prospettato omissso esame ex art. 360, n. 5, c.p.c., con il quale si prospetta la decisività della mancata valutazione – nella sentenza impugnata – del suddetto pre-uso, circostanza, invece, per quanto detto, del tutto irrilevante.

Non sussistono, poi, né la violazione dell'art. 1120 c.c. né dell'art. 1118 c.c.

Infatti, la Corte di appello – nell'esercizio del suo potere di qualificazione in base ai fatti rimasti accertati – ha rilevato, in applicazione del principio "iura novit curia", che nella fattispecie sussistessero i presupposti perché poteva ritenersi che la prima delibera impugnata avesse comportato un'innovazione ai sensi dell'art. 1120 c.c.

Infatti, la Corte territoriale ha univocamente inteso chiarire – in conformità alla giurisprudenza assolutamente prevalente di questa Corte (dalla quale non si ha motivo per discostarsi) – come fosse indubbio che la delibera di destinazione di aree della rampa comune a posti auto era lesiva dei diritti del condomino opponente perché pregiudicava, a causa delle disagioli manovre e della non sicurezza del transito, l'accesso al garage di proprietà individuale del [REDACTED]. Tale trasformazione (indipendentemente dal pre-uso di fatto che si era venuto a realizzare) – da rampa di accesso ad un viale condominiale ad area per la sosta di veicoli e motoveicoli – era venuta a pregiudicare la destinazione di comodo accesso e transito di sicurezza, producendo



il restringimento della carreggiata in modo tale da rendere particolarmente difficoltose le manovre con pericoli nel transito sia delle vetture che dei pedoni. Trattasi, peraltro, di apprezzamento di fatto adeguatamente motivato che si profila incensurabile nella presente sede di legittimità (cfr., tra le tante, Cass. n. 35957/2021).

Per effetto dell'applicazione del generale principio "iura novit curia" in relazione a fatti oggettivi indubbiamente accertati, perché provati anche a mezzo dell'espletamento di c.t.u., non può, dunque, essersi venuta a configurare alcuna violazione degli artt. 115 e 116 c.p.c.

Ravvisata con l'adozione della prima delibera impugnata una violazione dell'art. 1120, comma 4, c.c., non viene in rilievo l'applicabilità dell'art. 1118 c.c.

L'impostazione della Corte di appello ricondotta alla violazione dell'art. 1120 c.c. è corretta perché essa viene a concretarsi quando intervenga una modificazione della cosa comune, la quale si configura sia quando si viene a verificare un'alterazione dell'entità materiale del bene operandone una trasformazione, sia quando l'intervento deliberato dall'assemblea comporti la trasformazione della destinazione del bene comune, ipotesi che è venuta in rilievo nel caso che ci occupa, laddove quella che prima era una rampa di accesso è divenuta un'area comune destinata a parcheggio determinante pericolo per la sicurezza e un'apprezzabile e permanente incomodità anche per un solo condomino (quale il [REDACTED]). Del resto, sul piano fattuale, è emerso che la natura funzione propria della rampa condominiale era quella di transito per l'ingresso e l'uscita dalle proprietà private e costituiva l'unica via di collegamento tra le proprietà stesse e la strada.

7. Il terzo motivo è inammissibile perché – come anche sostenuto dal PG – con esso si tende a sollecitare nella presente sede di legittimità la rivalutazione delle deduzioni fatte dal consulente di parte dello stesso Condominio, così intendendosi porre in discussione un apprezzamento



di merito della Corte di appello adeguatamente motivato e basato anche sulle risultanze della c.t.u.

E', peraltro, appena il caso di aggiungere, quanto alle deduzioni svolte dal c.t.p., come emerga con chiarezza dall'impianto motivazionale della sentenza impugnata che la Corte di appello ha sottoposto a rigorosa valutazione la relazione di c.t.u. (così smentendo la rilevanza delle osservazioni del citato c.t.o.), che è stata recepita con cognizione di causa in funzione del raggiungimento del suo univoco convincimento.

Non si può, oltretutto, non rilevare la natura esplorativa (se non proprio di sollecitazione alla rinnovazione) sottesa alla richiesta di approfondimenti peritali o di chiarimenti sulla quale la Corte partenopea ha adottato una decisione negativa valorizzando le norme vigenti e nel pieno esercizio del suo, insindacabile nella presente sede di legittimità, potere di prudente apprezzamento del compendio istruttorio.

8. Il quarto ed ultimo motivo si prospetta inammissibile e, in ogni caso, risulta privo di fondamento.

Innanzitutto, con esso non si coglie la "ratio decidendi" del riferimento - contenuto nella sentenza impugnata - al D.M. 1° dicembre 1986, perché, in effetti, tale decreto non è stato richiamato in quanto necessariamente da applicarsi nella fattispecie ma solo come parametro di valutazione generale al fine di verificare, per l'appunto, se potesse o meno essersi configurata una ipotesi di innovazione ricadente nel divieto di cui all'art. 1120, comma 4, c.c.

La sentenza impugnata si è limitata, cioè, a far riferimento al citato D. del 1986 in via parametrica, ovvero a titolo di criterio orientativo per verificare se fosse o meno effettivamente riscontrabile un aggravamento nell'esercizio della pratica di passaggio effettuata dall'originario attore sulla rampa di accesso tale da assurgere ad un'innovazione vietata.



In altri termini, il D.M in questione è stato utilizzato dalla Corte di merito per evidenziare, su un piano di apprezzamento di puro merito e recependo le risultanze della c.t.u., quali potessero essere i criteri oggettivi di natura meramente paradigmatica al fine di verificare l'emergenza di una situazione determinatrice una condizione di insicurezza, di pericolosità oltre che di estrema incomodità per l'esercizio del diritto di accesso da parte del [REDACTED] al suo box.

Al riguardo risultano eloquenti ed univoci i passaggi motivazionali riportati alle pagg. 5 e 6 della sentenza impugnata, dai quali si evince – sempre con una valutazione implicante un puro apprezzamento di merito adeguatamente svolto – che con la realizzazione dell'intervento approvato con la prima delibera oggetto di opposizione si era venuto a verificare l'effettivo e sensibile restringimento della rampa di accesso in questione che, unitamente alle caratteristiche del percorso, in discesa e con tornanti, incideva "inevitabilmente" sia sulla comoda percorrenza che sulla stessa sicurezza del transito che "pure costituisce la naturale destinazione del bene comune", situazione oltretutto aggravata anche in conseguenza dell'apposizione di fioriere "in loco".

Pertanto, la Corte di appello, alla luce delle caratteristiche oggettive dei luoghi, ha – nella sua insindacabile valutazione di merito – condiviso la valutazione finale del c.t.u. (perciò assorbente anche ogni diversa conclusione proveniente dal c.t.p. del Condominio), nel senso che l'occupazione con i posti auto – determinatrice anche di tutti gli ulteriori rischi evidenziati – con consentiva un comodo e sicuro accesso e transito per i garage ubicati (tra i quali quello di proprietà dell'odierno controricorrente) nel piazzale posto alla fine della rampa in oggetto.

9. In definitiva, alla stregua delle complessive argomentazioni svolte, il ricorso deve essere respinto, con conseguente condanna del ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che si liquidano nei sensi di cui in dispositivo.



Infine, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, occorre dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dello stesso ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del presente giudizio, liquidate in euro 5.700,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre iva, c.p.a. e rimborso forfettario delle spese generali nella misura e sulle voci come per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte di cassazione, in data 11 giugno 2024.

Il Consigliere estensore  
Aldo Carrato

La Presidente  
Milena Falaschi

