



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto:

MAURO MOCCI	Presidente Relatore
GIUSEPPE TEDESCO	Consigliere
ANTONIO SCARPA	Consigliere
ANTONIO MONDINI	Consigliere
VALERIA PIRARI	Consigliere

PROPRIETA'

Ud.25/06/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 12620/2024 R.G. proposto da:

[redacted] elettivamente domiciliato in ROMA [redacted]
presso lo studio dell'avvocato [redacted] rappresentato e difeso dagli
avvocati [redacted]

-ricorrente-

contro

[redacted]

-intimata-



avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO PALERMO n. 428/2024 depositata il 15/03/2024.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 25/06/2025 dal Presidente dr. MAURO MOCCI.

FATTI DI CAUSA

██████████ citò ██████████ dinanzi al Tribunale di Palermo, per ottenere il ripristino dello *status quo ante*, modificato da opere di ristrutturazione svolte dalla convenuta, proprietaria di un appartamento posto nello stesso piano del comune palazzo, in violazione delle distanze e dell'uso comune di parti condominiali.

Costituita la convenuta ed atteso all'istruttoria, l'adito giudice rigettava la domanda.

Proponeva gravame il soccombente. Con sentenza n. 428 del 15 marzo 2024, in parziale riforma della pronuncia impugnata, la Corte d'appello di Palermo dichiarava la cessazione della materia del contendere sulle domande relative all'arretramento della condotta di acqua collocata sul terrazzo dell'immobile di proprietà dell'appellata, e alla collocazione del vetro opaco nell'infisso del vano scala A, condannava la ██████████ a non depositare materiali di qualsiasi tipo a ridosso della finestra ubicata al settimo piano e confermava nel resto la decisione di primo grado.

La Corte distrettuale affermava che, per quel che ancora interessa, gli elementi in cartongesso – di cui l'appellante lamentava l'apposizione - erano stati collocati dalla ██████████ su una vetrata già oscurata per la presenza di pannelli e altre suppellettili, ivi infissi dal confinante ██████████. E la collocazione del controsoffitto non avrebbe aggravato la riduzione di luminosità del vano scala, minima anch'essa, causata dalla trave estradossata facente parte della struttura cementizia dello stabile condominiale.

Contro la predetta sentenza ricorre per cassazione ██████████ sulla scorta di tre motivi, illustrati da successiva memoria ex art. 380 bis c.p.c.



E' rimasta intimata [REDACTED]

RAGIONI DI DIRITTO

1. Attraverso la prima censura, il ricorrente deduce la violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.

La Corte d'Appello di Palermo avrebbe omesso di pronunciarsi sul quinto motivo dell'appello, relativamente ad una delle due *causae petendi*.

Da un lato, era stato dedotto che la [REDACTED] avesse violato il regolamento pattizio di condominio, poiché aveva apportato delle modifiche alle parti comuni, senza preventiva autorizzazione. Dall'altro, era stato dedotto che le modifiche apportate da controparte al prospetto condominiale principale avessero arrecato un pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio. La sentenza impugnata avrebbe appunto mancato di accertare se la modifica dei balconi comportasse la violazione del regolamento condominiale pattizio, ovvero se la deliberazione dell'assemblea del condominio, adottata a maggioranza, fosse stata idonea o no a modificare il detto regolamento.

2. Con il secondo mezzo, il [REDACTED] si duole sempre della violazione dell'art. 112 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.

La Corte d'appello avrebbe omesso di pronunciarsi sul secondo motivo del gravame, nella parte in cui si era sostenuto che la modifica apportata all'infisso collocato nella parte superiore della finestra avversaria avrebbe dovuto reputarsi illegittima, poiché – in violazione dell'art. 7, cap. 6 del regolamento contrattuale, predisposto dall'originario costruttore – in mancanza di preventiva autorizzazione condominiale, la convenuta aveva sostituito la cornice in ferro dell'infisso originario, che aveva una larghezza di cm. 4, per tutti i suoi lati, con una cornice in alluminio di larghezza pari a 12 cm. per tutti i suoi lati.

I due motivi, avvinti dalla stessa ragione logico-giuridica, sono fondati.

Il [REDACTED] ha riportato nel ricorso interamente sia il secondo che il quinto motivo. Dalla lettura degli stessi si evince che la Corte d'appello ha trascurato di esaminare, in entrambi, il profilo inerente all'asserita violazione del



regolamento condominiale per effetto delle modifiche apportate dalla controparte. Le doglianze richiedevano *in parte qua* un'esplicita presa di posizione dei giudici di secondo grado, sicché l'omissione non può essere considerata un rigetto implicito.

Infatti, posto che il vizio di omessa pronuncia si concreta nel difetto del momento decisorio, per integrare detto vizio occorre che sia stato completamente omesso il provvedimento indispensabile per la soluzione del caso concreto, ciò che si verifica quando il giudice non decida su alcuni capi della domanda, che siano autonomamente apprezzabili, come nel caso di specie, in cui le modifiche avrebbero dovuto essere valutate alla luce del regolamento condominiale.

3. Il terzo rilievo denuncia la violazione e falsa applicazione degli art. 1102, 2043 e 2055 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3, c.p.c.

La Corte distrettuale avrebbe erroneamente ritenuto che la collocazione, da parte della [REDACTED] dei pannelli in cartongesso sulla parete vetrata originaria, che separava il balcone della convenuta dal limitrofo terrazzo di altro condomino, non avesse ridotto la luminosità del vano scala, rispetto alla situazione precedente, poiché l'oscuramento della parete vetrata era già stato operato dal terzo condomino, con apposizione di pannelli, dalla sua parte. In tal modo, sarebbero stati violati i principi di diritto pacifici in materia di responsabilità per fatto illecito, nell'ipotesi in cui il detto fatto sia compiuto dall'azione concorrente di più soggetti.

Anche tale motivo è fondato.

La sentenza impugnata ha affermato: *"Gli elementi in cartongesso sono stati infatti collocati dalla [REDACTED] su una vetrata già oscurata (ma pur sempre con effetti minimi sulla luminosità del pianerottolo) dalla presenza di pannelli e altro ivi apposti dal confinante [REDACTED]. E la collocazione del controsoffitto non ha aggravato la riduzione di luminosità del vano scala, minima anch'essa, causata dalla trave estradossata facente parte della struttura cementizia dello stabile condominiale"*.



In tal modo, la Corte di appello non si è espressa sulla materialità dell'invocato illecito, posto che, rispetto all'odierno ricorrente, la priorità dell'autore del fatto era comunque irrilevante.

In tema di rapporti tra condomini, nel giudizio instaurato a tutela della proprietà comune per la eliminazione di opere abusive compiute da alcuni condomini, non è necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti gli altri comproprietari, dovendo i singoli convenuti rispondere autonomamente dell'addebitato proprio abuso e potendo ciascuno dei condomini agire individualmente a tutela del bene comune (Sez. 2, n. 1757 del 18 febbraio 1987).

Giova in proposito ricordare che l'art. 2043 cod. civ. fa sorgere l'obbligo del risarcimento dalla commissione di un fatto doloso o colposo, mentre il successivo art. 2055 considera, ai fini della solidarietà nel risarcimento, il "fatto dannoso"; atteso che la prima norma si riferisce all'azione del soggetto che cagiona l'evento, la seconda riguarda la posizione di quello che subisce il danno, e in cui favore è stabilita la solidarietà (Sez. 3, n. 6041 del 6 marzo 2010).

In definitiva, il giudice del rinvio dovrà rivalutare la situazione alla luce del seguente principio: *"Anche in tema di rapporti condominiali, del fatto illecito di un condomino che si aggiunga al fatto illecito di altro condomino nei confronti della cosa comune può essere chiamato a rispondere indifferentemente l'uno o l'altro degli autori, senza che debba aversi riguardo alla priorità nella commissione del fatto"*.

Accolto il ricorso, la causa va rimessa alla Corte d'appello di Palermo, in diversa composizione, che valuterà altresì il regime delle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

La Corte di cassazione accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Palermo, in diversa composizione.

Così deciso in Roma il 25 giugno 2025



Numero registro generale 12620/2024

Numero sezionale 1903/2025

Numero di raccolta generale 17237/2025

Data pubblicazione 26/06/2025

IL PRESIDENTE

Mauro Mocci

