

**Civile Ord. Sez. 2 Num. 18555 Anno 2021**

**Presidente: GORJAN SERGIO**

**Relatore: PICARONI ELISA**

**Data pubblicazione: 30/06/2021**

**ORDINANZA**

sul ricorso 8243-2016 proposto da:

CRESPI ANNA MARIA, VIALE GIOVANNI elettivamente domiciliati in ROMA, CORSO VITTORIO EMNAUELE II 18, presso lo studio dell'avvocato GREZ STUDIO, rappresentati e difesi dall'avvocato SILVIA SCIANDRA, giusta procura a margine del ricorso;

**- ricorrenti -**

**contro**

SCIBILIA MONICA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA TACITO 23, presso lo studio dell'avvocato CINZIA DE MICHELI, rappresentata e difesa dall'avvocato ANDREA ARTIOLI, giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1119/2015 della CORTE D'APPELLO di  
GENOVA, depositata il ~~30~~09/09/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 16/12/2020 dal Consigliere ELISA PICARONI;



## FATTI DI CAUSA

1. La Corte d'appello di Genova, con sentenza pubblicata il 30 settembre 2015, ha rigettato l'appello proposto da Anna Maria Crespi e Giovanni Viale avverso la sentenza n. 93 del 2010 del Tribunale di Sanremo - Sezione distaccata di Ventimiglia, e nei confronti di Monica Scibilia.

1.1. Il giudizio di primo grado era stato introdotto da Monica Scibilia che, in qualità di proprietaria di un'unità immobiliare nel Condominio "Casa Mellano" sito in Ventimiglia, via Hanbury n. 19, aveva convenuto in giudizio i coniugi Crespi- Viale, anch'essi condomini nonché proprietari esclusivi di un contiguo cortile non ricompreso nel caseggiato, affinché fosse accertato il suo diritto alla ricollocazione degli stenditoi rimossi per l'esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata nonché all'accesso nel cortile di proprietà dei convenuti, allo scopo di eseguire lavori di manutenzione straordinaria del climatizzatore posizionato in una nicchia all'interno della sua cantina.

1.2. Il Tribunale aveva accolto la domanda, tenuto conto delle prove orali, della delibera condominiale con la quale era stata autorizzata l'installazione del climatizzatore e del minimo disagio arrecato dagli accessi richiesti ai proprietari del cortile.

2. La Corte d'appello, adita dai coniugi Crespi-Viale limitatamente alla questione relativa al diritto di accesso della Scibilia, ha confermato la decisione di primo grado

3. Per la cassazione della sentenza hanno proposto ricorso Anna Maria Crespi e Giovanni Viale sulla base di tre motivi, ai quali resiste con controricorso Monica Scibilia. Entrambe le parti hanno depositato memorie in prossimità della camera di consiglio.

## RAGIONI DELLA DECISIONE

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1. Con il primo motivo è denunciata, ai sensi dell'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., violazione o falsa applicazione dell'art. 843 cod. civ. perché la Corte d'appello avrebbe erroneamente collegato il requisito della necessità richiesto dalla citata norma ai lavori da eseguire anziché all'accesso o al passaggio.

2. Con il secondo motivo è denunciato, ai sensi dell'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., omesso esame circa un fatto storico accertato in sede testimoniale e rilevante ai fini della decisione, costituito dalla dichiarazione resa dal teste Mauro Celli. Il teste, indotto dalla Scibilia, aveva dichiarato che i lavori di manutenzione straordinaria del climatizzatore potevano essere eseguiti, seppure con maggiore dispendio, senza entrare nel cortile di proprietà Crespi-Viale.

3. Con il terzo motivo viene denunciata, ai sensi dell'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., violazione o falsa applicazione degli artt. 832 e ss. e 1117 e ss. cod. civ., e si contesta che i giudici di merito avrebbero attribuito rilevanza al fatto che gli odierni ricorrenti non si fossero opposti, in sede di assemblea condominiale, alla decisione di autorizzare la Scibilia ad effettuare i lavori di installazione del climatizzatore.

4. I primi due motivi, che possono essere esaminati congiuntamente perché pongono la medesima questione, sia pure sotto profili diversi, sono privi di fondamento.

4.1. La sentenza impugnata ha valutato correttamente il requisito della necessità dell'accesso o passaggio nella proprietà altrui, come richiesto dall'art. 843 cod. civ., alla luce delle alternative possibili nel caso concreto.

Secondo la giurisprudenza consolidata di questa Corte, «In tema di accesso al fondo altrui per l'esecuzione di interventi edilizi (nella specie realizzazione di una canna fumaria), ai fini della verifica delle condizioni di cui all'art. 843

cod. civ., la valutazione comparativa dei contrapposti interessi delle parti deve essere compiuta con riferimento alla necessità non della costruzione o manutenzione, ma dell'ingresso e del transito, nel senso che l'utilizzazione del fondo del vicino non è consentita ove sia comunque possibile eseguire i lavori sul fondo stesso di chi intende intraprenderli, oppure su quello di un terzo, con minore suo sacrificio» (*ex plurimis*, Cass. 05/04/2011, n. 7768; Cass. 26/11/2008, n. 28234).

4.2. Nella specie, la Corte d'appello ha dato atto della mancanza di una seria alternativa all'accesso nel cortile di proprietà dei ricorrenti per effettuare i soli interventi di manutenzione straordinaria sul climatizzatore della Scibilia, e ciò ha desunto proprio dalle dichiarazioni del teste Celli, il quale ha chiarito che, per raggiungere dall'interno la parte del condizionatore posta sul lato del cortile, occorrerebbe smontare l'apparecchio ogni volta.

Ulteriormente la Corte d'appello ha considerato che la periodicità degli interventi di manutenzione straordinaria, non inferiore ad intervalli di quindici mesi, come stimata dal giudice di primo grado, rendesse sostanzialmente inesistente il disagio per i proprietari del cortile.

5. Il terzo motivo di ricorso è inammissibile perché non coglie la *ratio* della sentenza impugnata, che risiede soltanto nell'applicazione dell'art. 843 cod. civ. nei termini sopra richiamati.

6. Al rigetto del ricorso segue la condanna dei ricorrenti alle spese del giudizio di legittimità. Sussistono i presupposti per il raddoppio del contributo unificato.

#### **PER QUESTI MOTIVI**

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti in solido a rimborsare alla controricorrente le spese del giudizio di

legittimità, che liquida in complessivi euro 3.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.

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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, in