

Civile Ord. Sez. 2 Num. 20830 Anno 2022

Presidente: MANNA FELICE

Relatore: SCARPA ANTONIO

Data pubblicazione: 30/06/2022



ORDINANZA

sul ricorso 17216-2017 proposto da:

CONDOMINIO VIA SOLARI N 56 MILANO, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO MACIUCCHI, rappresentato e difeso dagli avvocati LUIGI RATTI, ANTONELLA RATTI;

- ricorrente -

contro

COLTELLERIE MILANESI DI HAUPT CLAUDIO & C. S.A.S., HAUPT CLAUDIO, elettivamente domiciliati in ROMA, LARGO SOMALIA 67, presso lo studio dell'avvocato RITA GRADARA, che li rappresenta e difende unitamente agli avvocati MARIO NARDINI, ERMES FRANCESCO GALLONE;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 1808/2017 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 02/05/2017;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 16/06/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1) Il Condominio di via Solari n. 56, Milano, ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 1808/2017 della Corte d'appello di Milano, depositata il 2 maggio 2017.

Resiste con controricorso la società Coltellerie Milanesi s.a.s. e Claudio Haupt.

2) La Corte d'appello di Milano ha respinto il gravame avanzato dal Condominio di via Solari n. 56, contro la sentenza di primo grado resa dal Tribunale di Milano in data 21 novembre 2014, la quale aveva rigettato la domanda formulata dal medesimo Condominio nei confronti della Coltellerie Milanesi s.a.s. e di Claudio Haupt, socio accomandatario, volta ad ottenerne la condanna alla rimozione dei vasi, dei pallets e delle autovetture presenti nel cortile comune, in violazione dell'art. 10 del regolamento condominiale.

Il giudizio era stato sospeso in attesa della pronuncia resa da questa Corte con sentenza n. 9877 del 15 giugno 2012, in controversia avente ad oggetto l'impugnazione della deliberazione assembleare approvata dal Condominio di via Solari n. 56 in data 15 dicembre 1999, la quale, fra l'altro, regolava l'uso del cortile come parcheggio per le autovetture.

La Corte d'appello, nella sentenza qui impugnata, ha confermato la genericità ed irrilevanza dei capitoli di prova relativi al parcheggio delle autovetture ed agli ingombri del cortile. Ha quindi aggiunto che Claudio Haupt utilizza il cortile quale proprietario di un magazzino insistente sul mappale 215, estraneo al condominio ma avvantaggiato da servitù di passo carraio e di sosta per il carico e lo scarico, nonché quale condomino perché proprietario del laboratorio compreso nel Condominio di via Solari n. 56, secondo modalità non contrarie all'art. 10 del regolamento condominiale. La Corte di Milano ha poi ritenuto: che le fioriere collocate

dall'Haupt nel cortile non ledono l'uso della cosa comune da parte degli altri condomini; che i pallets parimenti ivi collocati, fino alla quantità necessaria per riempire un automezzo, sono funzionali all'esercizio della servitù di passo e di carico e scarico, rimando appoggiati al muro esterno degli uffici dell'Haupt senza occupare lo spazio destinato al parcheggio dei veicoli; che la doglianza sul parcheggio di veicoli di pertinenza dell'Haupt era stata introdotta tardivamente soltanto con le conclusioni del 23 settembre 2014 e che comunque dall'esperita istruttoria non era emerso che tale pratica superasse il limite di esercizio della servitù di passo e di carico e scarico; che era inverosimile la deposizione resa dalla teste Cattelani, la quale aveva dichiarato di aver visto tutta la notte parcheggiata l'auto dell'Haupt; che comunque l'uso del cortile per il parcheggio era consentito all'Haupt come condomino.

3. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

3.1. Le parti hanno depositato memorie.

4. Il primo motivo del ricorso del Condominio di via Solari n. 56, Milano, deduce la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c. nella parte in cui la sentenza impugnata ha dichiarato tardiva la domanda di divieto di occupazione del cortile condominiale con autovetture da parte della società Coltellerie Milanesi s.a.s. e di Claudio Haupt. La censura richiama la domanda riconvenzionale proposta dal medesimo Condominio di via Solari n. 56, nel giudizio di impugnazione della deliberazione assembleare del 15 dicembre 1999, avente ad oggetto proprio il divieto di parcheggiare auto e materiale nel cortile, giudizio con riguardo al quale era stata proposta in questo processo eccezione di litispendenza. Così anche vengono richiamati i capitoli di prova articolati nella "memoria istruttoria ex art. 184 c.p.c.", inerenti al parcheggio delle auto, e viene esposto che i convenuti avessero "accettato il contraddittorio" anche sulla questione attinente al parcheggio, senza mai eccepire la tardività di tale pretesa.

Il secondo motivo del ricorso del Condominio di via Solari n. 56, Milano, deduce la nullità della sentenza per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 112 e 342 c.p.c., con riferimento alla statuizione sulla domanda nuova formulata per la prima volta in sede di precisazione delle conclusioni dalla difesa della società Coltellerie Milanesi s.a.s. e di Claudio Haupt, volta all'accertamento del mancato impedimento loro imputabile al godimento del cortile condominiale.

Il terzo motivo del ricorso del Condominio di via Solari n. 56 deduce la nullità della sentenza per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1063, 1064 e 1065 c.c., nella parte in cui la sentenza della Corte d'appello di Milano ha ritenuto che il parcheggio delle autovetture personali appartenenti a Claudio Haupt, nonché del furgone appartenente alla società Coltellerie Milanesi s.a.s., ed il deposito dei pallet rientrano nei limiti dell'esercizio della servitù. Si indica il contenuto del titolo costitutivo della servitù a vantaggio del mappale 215 ed a carico dei mappali 241 e 242 di proprietà condominiale: "servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso l'androne di ingresso di via Solari e sul cortile ... con diritto di sosta per carico e scarico di merci". Le prove (testi Cattelani, Cerrato, Bianconcino, Bonacara) avrebbero dimostrato che Claudio Haupt e la figlia dello stesso parcheggiano la loro autovettura nel cortile condominiale per esigenze personali, che il furgone della Coltellerie Milanesi s.a.s. vi rimane parcheggiato di notte, che i pallet vengono accatastati oltre il tempo necessario alle operazioni di carico e di scarico, eccedendo dai limiti della servitù assentita.

Il quarto motivo di ricorso denuncia la nullità della sentenza per violazione e/o falsa applicazione degli artt. 949 e 1102 c.c., nella parte in cui la sentenza della Corte d'appello di Milano ha ritenuto legittima l'occupazione del cortile condominiale con le fioriere da parte del condomino Claudio Haupt, ciò contrastando con l'art. 10 del regolamento condominiale e con l'art. 1102 c.c.

Il quinto motivo di ricorso denuncia la nullità della sentenza per omesso esame di un fatto, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., relativamente al divieto di occupazione anche temporanea del cortile contenuto nell'art. 10 del regolamento condominiale.

5) I cinque motivi possono essere trattati congiuntamente, in quanto connessi e accomunati da identici profili di inammissibilità.

5.1.) Innanzitutto, opera per il quinto motivo di ricorso (ed in questi limiti è fondata l'eccezione in tal senso formulata dai controricorrenti) la previsione di cui all'art. 348 ter, comma 5, c.p.c., che esclude che possa essere impugnata per omesso esame ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. la sentenza di appello "che conferma la decisione di primo grado" e che, come nella specie, risulti fondata sulle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della sentenza di primo grado (cd. doppia conforme). D'altro canto, con esso si censura l'omesso esame del "divieto di occupazione temporanea del cortile contenuto nell'art. 10 del regolamento condominiale", e dunque non di un "fatto storico", ma di un atto negoziale, suscettibile di interpretazione, peraltro preso in considerazione dalla sentenza impugnata (pagina 9).

5.2.) Il primo motivo di ricorso è a sua volta inammissibile per carenza di interesse, in quanto contesta l'assunta tardività della domanda avente ad oggetto il parcheggio di veicoli di pertinenza dell'Haupt all'interno del cortile, giacché introdotta tardivamente soltanto con le conclusioni del 23 settembre 2014. La Corte d'appello, e di ciò ha consapevolezza lo stesso ricorrente, si è comunque pronunciata sul merito di tale domanda, affermando che dall'esperita istruttoria non era emerso che il parcheggio di veicoli superasse il legittimo esercizio della servitù di passo e di carico e scarico (arg. da Cass. Sez. 6 - 2, 18/12/2017, n. 30354; Cass. Sez. 6 - 2, 11/03/2022, n. 7995).

D'altro canto, il ricorrente neppure specifica di aver proposto la domanda avente ad oggetto l'utilizzazione a parcheggio del cortile mediante

espressa individuazione dell'oggetto, dei fatti e degli elementi di diritto contenuta in citazione, nel rispetto del disposto dell'art. 163, terzo comma, nn. 3 e 4, c.p.c., ma deduce comunque, senza alcun fondamento, che fosse idoneo a supplire l'originario difetto delle relative allegazioni quanto altrimenti dedotto nelle proprie difese espletate in altro giudizio connesso (quello sulla impugnazione della deliberazione assembleare del 15 dicembre 1999) ed altrimenti invoca la mancata opposizione delle controparti come tacita accettazione del contraddittorio in ordine a tale domanda, del tutto inconfigurabile nel regime delle preclusioni introdotto in seguito all'entrata in vigore della l. n. 353 del 1990 (ex multis Cass. Sez. 2, 31/05/2017, n. 13769).

5.3.) Il secondo motivo è inammissibile, ex art. 366 comma 1, n. 4, per carenza di riferibilità alla *ratio decidendi* della sentenza impugnata.

Ove, come nella specie, l'attore agisce in giudizio nei confronti di un convenuto per ottenere l'accertamento del superamento dei limiti del pari uso della cosa comune, di cui all'art. 1102 c.c., nonché nei confronti di altro convenuto con "actio negatoria", volta a dichiarare il superamento dai limiti di esercizio di una servitù gravante sullo stesso fondo, le deduzioni, da parte dei convenuti, della legittimità dell'utilizzo del bene (nella specie, mediante parcheggio di autovetture, deposito di pallets, posizionamento di fioriere), che dunque si limitano a contestare le avverse domande, senza invocare a loro favore fatti o titoli diversi, impeditivi, limitativi o estintivi del diritto azionato dall'attore, costituiscono mere difese o eccezioni in senso improprio, le quali non comportano alcuna preclusione relativa ai meccanismi di proposizione delle domande (arg. da Cass. Sez. 2, 14/01/2016, n. 476; Cass. Sez. 6 - 2, 18/11/2021, n. 35213).

5.4.) Il terzo ed il quarto motivo sono altresì inammissibili, ex art. 366 comma 1, n. 4, c.p.c. per carenza di specifica riferibilità alla *ratio*

decidendi della sentenza impugnata, non introducendo argomenti neppure astrattamente idonei a giustificare la cassazione.

5.4.1.) Le censure non si curano di distinguere le argomentazioni, in fatto ed in diritto, relative alle diverse posizioni dei due convenuti Coltellerie Milanesi s.a.s. e Claudio Haupt. Dalla sentenza impugnata e dalla stessa narrativa del ricorso si apprende che Claudio Haupt è proprietario sia di un immobile destinato ad opificio, dove si svolge l'attività della Coltellerie Milanesi s.a.s. (dalla quale l'Haupt è accomandatario), insistente sul mappale 215, estraneo al condominio ma avvantaggiato da servitù di passo carraio e di sosta per il carico e lo scarico, sia di un vano adibito a laboratorio facente parte del complesso del Condominio di via Solari n. 56. La Corte d'appello ha pure precisato in motivazione che Claudio Haupt "utilizza il cortile condominiale in duplice veste" e che l'appello non aveva preso in considerazione l'argomentazione del Tribunale secondo cui allo stesso convenuto spetta l'uso anche nella qualità di condomino.

Invero, la descritta situazione comporta che l'uso del cortile condominiale da parte di Claudio Haupt mediante l'allocazione delle fioriere, il deposito dei pallets ed il parcheggio delle autovetture trova diversa regolamentazione.

In particolare, tale uso rimane disciplinato dall'art. 1102 c.c. e dall'invocato regolamento di condominio (il cui articolo 10 vieta di "occupare anche temporaneamente le parti comuni"), ove Claudio Haupt fruisca del cortile comune, ex art. 1117 c.c., per i vantaggi ritraibili dal vano adibito a laboratorio facente parte del Condominio di via Solari n. 56. Stante, invero, il nesso di condominalità corrente tra il cortile del Condominio di via Solari n. 56 e l'immobile adibito a laboratorio, l'utilizzo dell'area cortilizia da parte dello Haupt va giudicato alla stregua della disciplina del condominio di edifici, la quale è costruita sulla base di un insieme di diritti e obblighi, armonicamente coordinati, contrassegnati dal carattere della reciprocità, che escludono la possibilità di fare ricorso alla

disciplina in tema di servitù, presupponente, invece, fondi appartenenti a proprietari diversi, nettamente separati, uno al servizio dell'altro (cfr. Cass. Sez. 2, 08/09/2021, n. 24189).

Al contrario, l'uso del cortile quale fondo servente a vantaggio dell'immobile limitrofo parimenti appartenente al Claudio Haupt, insistente sul mappale 215, fondo dominante, va valutato ai sensi del combinato disposto degli artt. 1063, 1064 e 1065 c.c. circa l'estensione e l'esercizio delle servitù, dunque tenendo conto del titolo costitutivo, il quale, per come riferito in ricorso, contempla una "servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso l'androne di ingresso di via Solari e sul cortile ... con diritto di sosta per carico e scarico di merci".

Di tale radicale distinzione di rapporti giuridici, e quindi di discipline normative applicabili, il ricorso non tiene conto, svolgendo censure promiscue che lamentano la contemporanea violazione e falsa applicazione di norme di diritto attinenti al condominio ed alla servitù, senza esprimere specifiche argomentazioni intelligibili ed esaurienti, intese a motivatamente dimostrare in qual modo determinate affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata debbano ritenersi in contrasto con le rispettive norme regolatrici delle diverse fattispecie.

5.4.2.) Vengono piuttosto criticati dal ricorrente gli apprezzamenti di fatto compiuti dai giudici del merito, secondo cui: le fioriere collocate dall'Haupt nel cortile non ledono l'uso della cosa comune da parte degli altri condomini; i pallets sono parimenti ivi collocati, fino alla quantità necessaria per riempire un automezzo e secondo modalità funzionali all'esercizio della servitù di passo e di carico e scarico, rimando appoggiati al muro esterno degli uffici dell'Haupt senza occupare lo spazio destinato al parcheggio dei veicoli; il parcheggio di veicoli di pertinenza dell'Haupt non eccedono il limite di esercizio della servitù di passo e di carico e scarico; non era verosimile la deposizione della teste Cattelani, che aveva dichiarato di aver visto tutta la notte parcheggiata l'auto dell'Haupt.

Al riguardo, può solo considerarsi, quanto alle fioriere ed ai pallets, che le due fondamentali limitazioni poste dall'art. 1102 c.c. all'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, ovvero il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo partecipante, entro i limiti ora ricordati, di servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, quali, nella specie, come denuncia il ricorrente, la collocazione di oggetti ornamentali o di piattaforme d'appoggio per la movimentazione delle merci (cfr., fra le tante, Cass. Sez. 2, 06/03/2019, n. 6458; Cass. Sez. 2, 05/12/1997, n. 12344; Cass. Sez. 2, 06/05/1988, n. 3376).

Anche la violazione dei più rigorosi limiti nell'uso delle cose comuni stabiliti dal regolamento condominiale, nella specie del divieto di occupazione anche temporanea del cortile contenuto nell'art. 10 del regolamento, va apprezzata in fatto dai giudici del merito, supponendo la nozione stessa di occupazione, secondo il senso letterale della parola adoperata, la verifica di una condotta materiale implicante una presa di possesso attuata con modalità tali da sottrarre ogni possibilità di godimento da parte degli altri condomini.

Quanto al parcheggio degli autoveicoli o del furgone, si insiste dal ricorrente sul fatto che le soste durassero per ore, ed anche la notte, ma ciò vale ad invocare inammissibilmente dalla Corte di cassazione un diverso apprezzamento di fatto rispetto a quello compiuto dal giudice di merito, operazione che suppone un accesso diretto agli atti e una loro rinnovata delibazione, non consentita in sede di legittimità. Spetta ai giudici di merito, con apprezzamento sindacabile in sede di legittimità solo nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., accertare che la sosta di mezzi meccanici nel cortile comune, ovvero la stabile occupazione dello stesso mediante parcheggio per lunghi periodi di autovetture, ne pregiudichi la transitabilità o la contemporanea fruibilità da parte degli

altri condomini (Cass. Sez. 2, 24/02/2004, n. 3640; Cass. Sez. 6 - 2, 18/03/2019, n. 7618).

Infine, in presenza di un titolo costitutivo di una "servitù di passaggio pedonale e carraio attraverso l'androne di ingresso... e sul cortile ... con diritto di sosta per carico e scarico di merci", deve considerarsi che la "*utilitas*" ricavabile del fondo dominante, ai sensi dell'art. 1027 c.c., va commisurata alla limitazione del diritto di proprietà del fondo servente, quale esso risulta dal titolo, non coincidendo con qualsiasi vantaggio, anche di fatto, che possa trarne il titolare, ma solo con quello corrispondente al contenuto del peso imposto. Peraltro, l'esigenza che nell'atto costitutivo di una servitù siano specificamente individuati tutti gli elementi di questa non implica la necessità dell'espressa indicazione ed analitica descrizione del fondo servente e di quello dominante, essendo sufficiente che i predetti elementi siano comunque desumibili dal contenuto dell'atto e siano quindi determinabili, attraverso i consueti strumenti ermeneutici, il fondo dominante, quello servente ed il contenuto dell'assoggettamento di quest'ultimo all'utilità del primo (Cass. Sez. 2, 11/02/2000, n. 1516). Tale attività interpretativa, concretandosi in un'indagine sull'effettiva volontà dei contraenti in ordine all'eventuale costituzione di una servitù prediale, costituisce accertamento di fatto sindacabile in sede di legittimità solo per vizio della motivazione o per inosservanza delle regole di ermeneutica. Parimenti, affinché il titolo costitutivo della servitù abbia la causa tipica, l'imposizione del peso a carico del fondo servente deve realizzare una *utilitas* riconducibile realmente alla situazione obbiettiva ed alla destinazione del fondo dominante, cui è rivolto il vantaggio; e la medesima individuazione dell'utilità del fondo dominante costituisce apprezzamento di fatto, demandato al giudice del merito ed incensurabile in sede di legittimità se non nei limiti dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

Sembra peraltro corretto affermare che, salvo che non risulti diversamente dal titolo o dagli altri elementi indicati dall'art. 1063 c.c., nel contenuto normale di una servitù di passaggio pedonale e carraio con diritto di sosta per carico e scarico di merci, stabilita a vantaggio di un immobile destinato ad opificio, rientra anche la facoltà di sostare nel fondo con i mezzi di locomozione adoperati, in quanto attività generalmente necessaria all'esercizio della servitù a norma dell'art 1064 c.c. (Cass. Sez. 2, 26/01/1980, n. 637; Cass. Sez. 2, 19/05/1987, n. 4552; Cass. Sez. 2, 07/06/2018, n. 14820).

7. Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile, con condanna del ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna il ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 5.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del D.P.R. 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 in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile