

Civile Ord. Sez. 2 Num. 6912 Anno 2019

Presidente: ORILIA LORENZO

Relatore: GRASSO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 11/03/2019

**ORDINANZA**

sul ricorso 8102-2015 proposto da:

LAROTONDA ANTONIO, elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIA PIERLUIGI DA PALESTRINA 63, presso lo studio  
dell'avvocato MARIO CONTALDI, che lo rappresenta e  
difende unitamente all'avvocato ENRICO RABINO;

**- ricorrente -**

ORLANDO ROCCO FELICE, SICA ANNA MARIA, rappresentati e  
difesi dall'avvocato GIACOMO GIOVANNINI;

**- controricorrenti e ricorrenti incidentali -**

avverso la sentenza n. 1641/2014 della CORTE D'APPELLO  
di TORINO, depositata il 08/09/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 30/11/2018 dal Consigliere GIUSEPPE

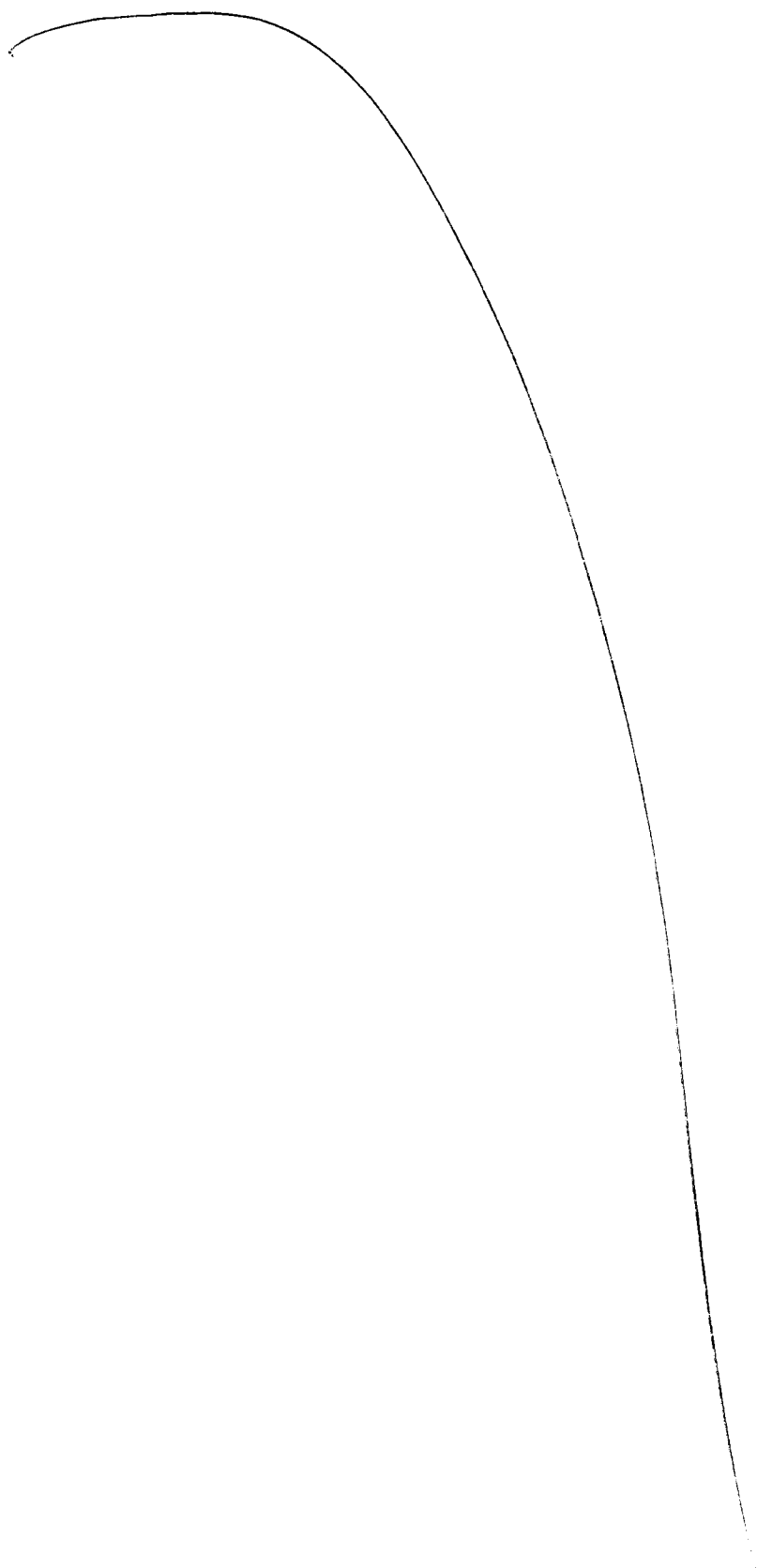
2018

3732

ER

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

GRASSO.



Handwritten signature or initials, possibly reading 'G. G.' or similar, written in black ink.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ritenuto che la vicenda processuale qui in rilievo può riassumersi nei termini seguenti:

- il Tribunale rigettò la domanda di Antonio La Rotonda, il quale aveva chiesto rimuoversi veranda, costituente *dehor* di un esercizio pubblico di somministrazione di cibo e bevande, collocata Da Anna Maria Sica e Rocco Felice Orlando in aderenza al muro del condominio De Regibus, del quale l'attore era condomino, e che insisteva sul pubblico marciapiedi, che, secondo l'assunto, era stata posta in violazione delle distanze dalle vedute dell'attore, nonché occludersi un varco d'accesso procurato nel muro perimetrale dell'edificio condominiale, attraverso il quale i convenuti, al fine di ampliare il loro locale di ristorazione, accedevano ad altro ambiente facente parte di altro contiguo condominio, del quale era condomino il La Rotonda;

- il Tribunale aveva reputato che il tutto fosse consentito ai sensi dell'art. 1102, cod. civ.;

- la Corte d'appello, accogliendo in parte l'impugnazione del La Rotonda, in riforma della sentenza di primo grado:

a) condannò gli appellati a chiudere il varco, facendo applicazione del principio enunciato in sede di legittimità secondo il quale si sarebbe dato così vita ad una situazione foriera di creare un asservimento, senza il consenso di tutti i condomini;

b) giudicò aspecifica la censura riguardante la violazione delle distanze dalle vedute, pur affermandola fondata (pag. 6);

c) giudicò tardiva la dedotta violazione dell'art. 6 del regolamento condominiale;

ritenuto che il La Rotonda ricorre avverso la statuizione d'appello sulla base di due motivi di doglianza, ulteriormente illustrati da memoria, e che la Sica e l'Orlando avversano la pretesa con controricorso, in seno al quale, a loro volta, prospettano ricorso incidentale fondato su unitaria censura;

  
  
Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ritenuto che con il primo motivo del ricorso principale si denuncia violazione dell'art. 907, cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., assumendosi che:

- non corrispondeva al vero che il ricorrente con l'appello non avesse fatto riferimento alle misurazioni del CTU e ai parametri in concreto violati in ordine alle distanze, di talché il motivo d'appello, con il quale era stata contestata la decisione di primo grado, riguardante la dedotta violazione delle distanze legali dalle vedute, era da reputarsi specifico, ai sensi dell'art. 342, cod. proc. civ.;

- sul punto non era stata mossa contestazione

- <<l'appellante aveva evidenziato che il caso in esame riguardava non l'apertura di vedute sulla proprietà condominiale, ma la diversa ipotesi di costruzione su suolo demaniale, edificata in violazione della norma che impone agli edifici di rispettare una certa distanza dalle vedute ai sensi dell'art. 907 c.c. (pag. 5 atto di appello)>>;

considerato che il riportato motivo è fondato per quanto appresso:

- la sentenza impugnata dopo aver affermato che *<<Nel caso di specie, il vantaggio non afferisce al diritto reale di proprietà del singolo condomino all'interno del condominio ma si risolve a vantaggio di una proprietà e diritti di terzi comunque estranei al condominio (...) [con la conseguenza che] il più intenso uso non afferirebbe la proprietà del condominio ma si risolverebbe in un vantaggio per la proprietà di natura demaniale, nonché personale per gli stessi appellati, quali gestori dell'esercizio, Orlando e Canio, indipendentemente pertanto dallo loro qualifica di condomini>>* e aver sottolineato, a maggior chiarimento, che il rilievo dell'appellante era da stimarsi fondato, tuttavia, conclude per la genericità della doglianza per non essere stato fatto specifico cenno alla relazione del CTU e alle relative misurazioni;

- l'interpretazione fatta propria dalla Corte locale dell'art. 342, cod. proc. civ., non può essere condivisa:

a) questa Corte ha già avuto modo di chiarire che gli artt. 342 e 434 cod. proc. civ., nel testo formulato dal d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif. dalla l. n. 134 del 2012, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, ovvero la trascrizione totale o parziale della sentenza appellata, tenuto conto della permanente natura di "revisio prioris instantiae" del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata (Sez. 6, n. 13535, 30/5/2018, Rv. 648722; ma già S.U., n. 27199, 16/11/2017, Rv. 645991);

b) dall'esposto principio di diritto, reputa il Collegio, discenda l'ulteriore specificazione interpretativa che può enunciarsi nei termini seguenti: non può considerarsi aspecifico il motivo d'appello il quale esponga il punto sottoposto al riesame d'appello, in fatto e in diritto, in maniera tale che il giudice d'appello sia posto nella condizione (senza la necessità di esplorare, in assenza di parametri di riferimento, la congerie delle vicende processuali) di cogliere natura, portata e senso della critica, non occorrendo, tuttavia, che l'appellante allegghi e, tantomeno riporti, analiticamente le emergenze di causa rilevanti, le quali risultino investite ed evocate non equivocamente dalla censura, diversamente da quel che è previsto per l'impugnazione a critica vincolata;

c) nel caso in esame non par dubbio che l'appello supera la soglia della specificità, nel senso che si è detto, avendo l'appellante

individuato il punto della decisione reputato ingiusto, precisandone il presupposto fattuale e la sussunzione giuridica, tanto, addirittura che la critica non solo viene intesa dalla Corte locale, ma, addirittura condivisa, non potendosi onerare l'impugnante della trascrizione della relazione del CTU, quanto a descrizione dei luoghi, misurazioni e rimedi, trattandosi di risultanze di già poste nella piena disponibilità del giudice d'appello, in base al principio devolutivo, che, pur con i limiti derivanti dal modello impugnatorio dell'appello (*tantum devolutum quantum appellatum*), resta paradigma portante;

ritenuto che con il secondo motivo il La Rotonda deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1102, cod. civ., nonché dell'art. 6 del regolamento condominiale, in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., assumendo che, versandosi in materia di diritti autodeterminati non si poteva porre una questione di tardività della deduzione di violazione della norma condominiale;

considerato che il motivo è infondato, dovendosi osservare quanto segue:

- l'evocazione della categoria dei diritti autodeterminati risulta impertinente, in quanto il ricorrente, dopo aver assunto che la veranda violava le distanze legali dalle vedute di cui era titolare, tardivamente ha poi prospettato il contrasto con l'art. 6 del regolamento condominiale, il quale vietava qualsiasi <<*modifica della simmetria architettonica ed estetica del fabbricato*>> (siccome riporta la sentenza a pag. 9);

- con la conseguenza che qui non viene in rilievo la determinazione di uno dei diritti cd. autodeterminati (quelli assoluti), ma, ben diversamente, il ricorrente, mutando radicalmente la propria impostazione difensiva, dopo aver denunciato la violazione della distanza dalle proprie vedute, introduce il distinto tema dei limiti legali all'uso della cosa comune, ex art. 1102, cod. civ.; e per similitudine

ritenuto che con l'unico motivo esposto il controricorrente lamenta

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

violazione o falsa applicazione dell'art. 1102, cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., sostenendo che la sentenza d'appello era incorsa in errore nel condannare gli appellati alla chiusura del varco, in quanto, anche ad ammettere che la comunicazione tra i due locali fosse stata effettuata creando un'apertura attraverso il muro perimetrale del condominio, ciò era da ritenere legittimo, avendo il singolo condomino il diritto di utilizzare al meglio la cosa comune, apportando le modifiche che gli procurino una utilità aggiuntiva, senza ledere il diritto di fruizione degli altri condomini;

- nel caso di specie non sussisteva l'eventualità di alterare la destinazione del muro comune e non era concepibile l'insorgere di una servitù a carico del condominio, di cui era condomino il La Rotonda, trattandosi di un collegamento interno, che non aveva procurato aggravio condominiale, né mutato l'accesso alla via pubblica, consentito da entrambi i locali collegati;

considerato che l'esposto motivo non merita accoglimento per le ragioni che seguono:

a) la predicata mancanza di aggravamento per il condominio reso comunicante con quello limitrofo attraverso l'apertura di cui si discute non assume rilievo, stante che è su altro piano che deve essere rilevata l'illegittimità dell'intervento;

b) l'innovazione, infatti, per un verso, altera la destinazione, pregiudica il libero e pieno godimento, nonché la funzione del muro perimetrale posto a definizione dell'edificio e, per altro verso, allo stesso tempo, procura un'indebita, se pur parziale, commistione non autorizzata fra le due distinte proprietà condominiali, a nulla rilevando la congetturata (ma tutt'altro che dimostrata) non visibilità dell'intervento;

c) proprio in ragione di ciò questa Corte ha già più volte chiarito che i muri perimetrali di un edificio in condominio sono destinati al

servizio esclusivo dell'edificio stesso, sicché non possono essere usati, senza il consenso di tutti i comproprietari, per l'utilità di altro immobile di proprietà esclusiva di uno dei condomini e costituente un'unità distinta rispetto all'edificio comune, in quanto ciò costituirebbe una servitù a carico di detto edificio (cfr., ex multis, Sez. 2, n. 15024, 14/6/2013, Rv. 626961; Sez. 2, n. 17868, 24/11/2003, Rv. 568506; Sez. 2, n. 2953, 26/3/1994, Rv. 485925);

considerato che in ragione di quanto esposto la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio per quanto di ragione, devolvendo al Giudice del rinvio il regolamento delle spese del presente giudizio;

considerato che ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) applicabile *ratione temporis* (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), ricorrono i presupposti per il raddoppio del versamento del contributo unificato da parte dei ricorrenti, <sup>incidentali</sup> a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13;

**P.Q.M.**

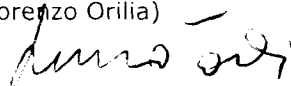
accoglie il primo motivo del ricorso principale e rigetta il secondo, rigetta il ricorso incidentale; cassa e rinvia, in relazione al motivo accolto, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte d'appello di Torino, altra sezione.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma il 30 novembre 2018

Il Presidente

(Lorenzo Orilia)





Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NEU

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 11 MAR. 2019