



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. UMBERTO GOLDONI - Presidente -
 Dott. LUIGI PICCIALLI - Consigliere -
 Dott. BRUNO BIANCHINI - Rel. Consigliere -
 Dott.ssa MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Consigliere -
 Dott.ssa MILENA FALASCHI - Consigliere -

Oggetto

DIRITTI REALI

Ud. 04/12/2012 - CC

R.G.N. 15621/2011

Cron. 6027

Rep. C. I.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 15621-2011 proposto da:

S [] G [] ([]),

elettivamente domiciliato in Roma, via Oderisi da Gubbio n. 214
 presso Remo Colaci; rappresentato e difeso dall'avvocato Cosimo
 Luperto, giusta delega a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

Condominio "[]

(c.f. [])

in persona dell'amministratore e legale rappresentante pro tempore,
 L [] C []; elettivamente domiciliato in Roma, via Nemorense
 n.18 presso lo studio dell'avv. Giunio Rizzelli; rappresentato e difeso
 dall'avv. Salvatore Abate, giusta procura in calce al controricorso

- controricorrente -

Brancher - rel



avverso la sentenza n. 259/2011 della Corte di Appello di LECCE del 28.12.2010, depositata il 28/03/2011;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 04/12/2012 dal Consigliere Relatore Dott. Bruno Bianchini;

udito per il controricorrente l'Avvocato Giunio Rizzelli (per delega avv. Salvatore Abate) che si riporta agli scritti.

E' presente il Procuratore Generale in persona del Dott. Libertino Alberto Russo che si riporta alla relazione scritta e conclude per il rigetto del ricorso.

Il consigliere designato ha depositato relazione ex art. 380 bis cpc del seguente tenore

“OSSERVA IN FATTO

Il Condominio “[redacted]”, citò G [redacted] S [redacted], proprietario di un locale commerciale posto al piano terreno dello stabile condominiale, innanzi al Tribunale di Lecce, sezione distaccata di Maglie, affinché fosse accertata e dichiarata l'inesistenza di qualunque servitù di passaggio in favore di detto locale – condotto in locazione da terzi sotto la denominazione di R [redacted] Bar –

Nella resistenza dello S [redacted] l'adito Tribunale accolse la domanda; la Corte di Appello di Lecce, pronunciando sentenza n. 259/2011, respinse il gravame del predetto, compensando le spese del grado.

La Corte del merito argomentò la propria decisione osservando – per i punti che avranno ancora un rilievo in sede di legittimità -: a – che non era fondata la censura di nullità della sentenza per omessa citazione della consorte dell'appellante, comproprietaria dei locali, in quanto la domanda -da qualificarsi come *negatoria servitutis*- non era idonea a determinare un mutamento dello stato di fatto dei luoghi (tale dunque da incidere sul diritto dominicale della predetta) e quindi costei non poteva dirsi litisconsorte necessaria; b – che la sentenza di



primo grado, nell'accertare l'inesistenza della servitù di passaggio, sul cortile condominiale, non aveva anche statuito un divieto dell'uso del medesimo – da parte dell'appellante- a condizione che fosse conforme alla sua destinazione; per mera chiarificazione del *dictum* giudiziale, tale legittimo utilizzo andava riaffermato, ferma dunque restando la portata precettiva del dispositivo della sentenza del primo giudice.

Per la cassazione di tale decisione lo ha proposto ricorso, affidandolo a quattro motivi; il Condominio ha risposto con controricorso.

RILEVA IN DIRITTO

I – Con il primo motivo parte ricorrente denuncia la violazione o la falsa applicazione dell'art. 102 cpc per la omessa chiamata in giudizio della consorte, , ritenendola litisconsorte necessaria, siccome comproprietaria del locale commerciale costituente, secondo l'originaria prospettazione, il fondo dominante in favore del quale si sarebbe esercitata la servitù di passaggio sul cortile condominiale: contesta parte ricorrente l'argomentazione – riportata nella descrizione del fatto che precede- adottata dalla Corte del merito per respingere l'analogo motivo di appello, prendendo spunto, da un lato, dalla precisazione – che formerà oggetto del terzo motivo di ricorso- contenuta nella gravata decisione, in merito alla ribadita persistenza di un diritto all'utilizzo del cortile comune, dall'altro dalla constatazione che di fatto il Condominio aveva precluso, con l'apposizione di paletti, lo stesso uso che la Corte aveva inteso ribadire, così nei fatti incidendo proprio sul presupposto che , accedendo alla interpretazione di legittimità fatta propria dalla Corte di Appello, avrebbe consentito di rinvenire la necessità della presenza in causa del comproprietario.

I/a – E' convincimento del relatore che sia il primo che il terzo motivo – *in parte qua* - siano infondati dal momento che il giudice di

franchini-ur



primo grado accolse una *negatoria servitutis* ma non adottò alcun provvedimento che avrebbe inciso – in senso ripristinatorio o demolitivo- su una preesistente realtà di fatto; la “precisazione” dunque che la Corte distrettuale ritenne di aggiungere alle proprie argomentazioni – in merito alla persistenza del diritto all’uso della cosa comune (che all’evidenza parte ricorrente accomuna, logicamente quanto indebitamente, al contenuto della servitù) non costituiva puntello logico essenziale alla già di per sé condivisibile decisione

II – Con il secondo motivo parte ricorrente assume la violazione o falsa applicazione degli artt. 1062 e 1117 cod. civ. nonché degli artt. 817 e 1158 cod. civ. nonché il vizio di omessa e contraddittoria motivazione, in cui la Corte di Appello sarebbe incorsa non considerando che dall’analisi del titolo di provenienza sarebbe emersa la costituzione dell’indicata servitù per destinazione del padre di famiglia e che comunque a tale approdo si sarebbe dovuti giungere anche solo in considerazione del nesso pertinenziale tra cortile e locale commerciale (con esclusione degli appartamenti sovrastanti, pur ricompresi nel condominio).

II/a – Anche il mezzo in esame appare manifestamente infondato, da un lato, perché, censurandosi l’interpretazione del titolo di acquisto al fine di rinvenire la costituzione di una servitù *in re aliena*, non si è addotta la violazione delle norme di ermeneutica negoziale, unico strumento per contestare in sede di legittimità la ricostruzione della volontà contrattuale; dall’altro perché non è specificato, nel motivo, in qual modo il giudice dell’impugnazione avrebbe mal delineato i confini applicativi del concetto di pertinenza – da cui il vizio di violazione di legge – come neppure perché lo stesso giudicante avrebbe falsamente ricondotto la fattispecie concreta in quella astratta – da cui il vizio di sussunzione o falsa applicazione-, limitandosi parte ricorrente a



sovrapporre una propria ed acritica ricostruzione della realtà processuale a quella correttamente adottata dal giudice dell'appello; la censura infine è carente di sviluppo argomentativo in merito al pur dedotto vizio di motivazione

II/b - Del tutto nuovo – eppertanto inammissibile – è il prospettato acquisto per usucapione dell'indicata servitù – cfr. fol 21 del ricorso-

III – Con la seconda parte del terzo motivo viene denunziata la violazione dell'art. 91 cpc, assumendosi l'esorbitanza della condanna al pagamento delle spese di primo grado e propugnandosi la estensione alle stesse della compensazione operata in grado di appello: tale censura è inammissibile essendo mancato un motivo di gravame sul punto

IV – Se le suesposte argomentazioni verranno ritenute condivisibili, sussistono i presupposti a che il ricorso venga trattato in camera di consiglio per quivi esser dichiarato manifestamente infondato.”

Il Collegio condivide le conclusioni descritte nella relazione, contro le quali parte ricorrente non ha formulato rilievi critici.

Il ricorso va dunque rigettato con vittoria di spese in favore del Condominio contro ricorrente, liquidate come indicato in dispositivo

P.Q.M.

La Corte

Rigetta il ricorso e condanna parte ricorrente al pagamento delle spese che liquida in € 2.200,00 di cui € 200,00 per esborsi, oltre IVA e CAP

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
11 MAR. 2013

Roma,

Il Funzionario Giudiziario
Paolo TALARICO