



0026049/14

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*EDILIZIA E URBANISTICA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 4956/2009

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Cron. 26048

Rep. 4345

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -

Ud. 25/09/2014

Dott. LAURENZA NUZZO - Consigliere -

PU

Dott. STEFANO PETITTI - Consigliere -

Dott. FELICE MANNA - Rel. Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 4956-2009 proposto da:

BA X , CG

X , elettivamente domiciliati in ROMA, VIA AQUILEIA 12, presso lo studio dell'avvocato ANDREA MORSILLO, rappresentati e difesi dall'avvocato VITTORIO CAVOLI;

- ricorrenti -

2014

contro

1957

FI X , elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA CAVOUR presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'Avv. MANLIO

GALLO;

SN X , elettivamente domiciliata in ROMA, VIA VAL DI LANZO 79, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE IACONO QUARANTINO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato ETTORE AGUGLIA;

- controricorrenti -

nonchè contro

BG X ;

- intimato -

avverso la sentenza n. 1287/2008 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 08/10/2008;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 25/09/2014 dal Consigliere Dott. FELICE MANNA;

udito l'Avvocato Iacono Quarantino difensore di SN che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. PIERFELICE PRATIS che ha concluso per il rigetto del ricorso.





SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I coniugi AB e GC, proprietari di due unità immobiliari site in Altavilla Milicia, loc. Pesci, convenivano innanzi al Tribunale di Termini Imerese IF, NS e GB

. Chiedevano l'accertamento dei loro diritti condominiali su vari spazi e impianti del complesso edilizio denominato " F ", lamentando diverse violazioni dei loro diritti individuali e condominiali.

Contumace GB, i convenuti F e S resistevano in giudizio, quest'ultima proponendo, altresì, domanda riconvenzionale diretta ad ottenere la condanna degli attori a demolire un loro fabbricato per violazione delle distanze legali.

IF a sua volta, instaurava innanzi al medesimo Tribunale altra causa contro i coniugi B-C, di cui chiedeva la condanna a rilasciare porzioni immobiliari occupate abusivamente; a eliminare una veduta esercitata da un terrazzo realizzato in sostituzione della precedente copertura del tetto del loro villino; e a demolire un corpo accessorio costruito in violazione delle distanze legali e con aggravio di una servitù di scarico. Il tutto oltre al risarcimento dei danni.

Nel resistere, i B-C riproponevano le medesime domande già avanzate nel primo giudizio.

Riunite le due cause, il Tribunale con sentenza del 27.11.2002 respingeva le domande proposte dai B-C e da NS, e in accoglimento di quelle proposte da IF dichiarava in favore di lui la proprietà esclusiva, libera da servitù, della terrazza e delle porzioni di terreno distinte in catasto dalle particelle X, sub X e X sub X del foglio X;



condannava i B-C al risarcimento del danno, che liquidava in € 10.000,00, all'eliminazione della veduta esercitata dal terrazzo di copertura del loro villino, alla demolizione di un edificio in muratura realizzato sulla particella 1076, sub 18, e a rimuovere delle tubazioni che convogliavano acque di scarico in un pozzo di proprietà F .

L'impugnazione proposta contro detta sentenza era respinta dalla Corte d'appello di Palermo, con sentenza pubblicata l'8.10.2008, che regolava le spese in base alla soccombenza degli appellanti.

Riteneva la Corte palermitana, al pari di quanto osservato dal Tribunale, che non vi erano parti condominiali o altrimenti comuni, trattandosi di più edifici autonomi e indipendenti l'uno dall'altro, e non già di un complesso immobiliare in senso organico o di un supercondominio. Autonomi, infatti, i rispettivi progetti costruttivi, realizzati in tempi diversi e sulla base di differenti provvedimenti di assenso, e inesistenti sia atti negoziali sia servizi comuni da cui potesse emergere la costituzione di un condominio. Gli edifici, inoltre, non ricadevano su terreno comune, giacché l'originario costruttore, IF , aveva acquistato i vari fondi nel 1969 e li aveva posseduti in maniera unitaria solo fino al 1974, allorché – e dunque molti anni prima della costruzione degli immobili di proprietà B-C – aveva iniziato a venderli separatamente, dapprima a NS , poi a GB e poi ai coniugi D – S , regolando i rapporti tra le proprietà con la costituzione di apposite servitù. Osservava, quindi, che nell'atto 14.5.1991, con il quale i coniugi D – S avevano ceduto i loro immobili ai B-C le parti avevano inserito un'apposita clausola in base alla quale la vendita comprendeva anche la quota proporzionale di



comproprietà ed ogni relativo diritto sulle parti condominiali del complesso edilizio, così come previsto dalla legge e dal costruttore. Ma poiché detto contratto non faceva riferimento, a sua volta, ad altro atto costitutivo del condominio, tale clausola non aveva alcuna efficacia.

Rilevava, ancora, che gli appellanti non erano comproprietari del locale autoclave, sebbene qualificato comune in un'istanza di sanatoria presentata da IF , non emergendo una tale comproprietà né dal loro atto d'acquisto del 14.5.1991, né da quello dei loro danti causa.

Quanto alla domanda di condanna dei B-C a demolire la piccola costruzione realizzata sulla particella X di loro proprietà a distanza inferiore a quella legale rispetto alla particella X di proprietà F , osservava che l'esatta individuazione dei rispettivi fondi era stata esattamente rilevata da entrambi i c.t.u. nominati, in consecuzione, nel giudizio di primo grado, sulla base del frazionamento allegato al contratto d'acquisto degli appellanti. Aggiungeva, quindi, che gli scarichi delle acque nere e "gialle" (intendi, bianche) provenienti dagli impianti realizzati in detto piccolo edificio erano stati illegittimamente convogliati, attraverso una tubazione in p.v.c. non interrata, nel pozzo ricadente nella proprietà F , sebbene l'originaria servitù fosse stata costituita solo con riferimento agli scarichi esistenti al tempo della vendita. Ed anche nell'ipotesi, sostenuta dal primo c.t.u. e dagli appellanti, che lo scarico avvenisse a perdita libera nel terreno, esso avrebbe costituito comunque una situazione d'illegittimo asservimento del fondo vicino.

Relativamente alla veduta esercitata in danno delle proprietà F dalla terrazza di copertura del villino degli appellanti sito sulle particelle X e



X , la Corte palermitana riteneva che ad escludere la veduta non rilevasse né la morfologia dei luoghi e l'assenza di un parapetto sul lato della terrazza dei B-C confinante con la proprietà F né la presenza sullo stesso lato, dalla parte di quest'ultima, di una recinzione o siepe palizzata, che il F avrebbe potuto rimuovere o sostituire in qualsiasi momento.

Infine, erano infondate anche le censure mosse dagli appellanti in merito alla condanna al risarcimento dei danni. Rilevava la Corte distrettuale che la violazione delle norme di edilizia e di tutela ambientale contenuta negli strumenti urbanistici o nei regolamenti che, in quanto recanti discipline sulle distanze, svolgono anch'essi una funzione integrativa dell'art. 872 c.c., è fonte di responsabilità risarcitoria nei confronti dei privati confinanti, dovendosi ravvisare un danno oggettivo o *in re ipsa*. Danno consistente non solo nel deprezzamento commerciale del bene o nella perdita totale del godimento di esso, ma anche nell'indebita limitazione dell'amenità, comodità e tranquillità del godimento stesso, trattandosi di pregiudizi suscettibili di valutazione patrimoniale e risarcibili in base alla valutazione equitativa del giudice. Liquidazione che, nella specie, il Tribunale aveva legittimamente giustificato nel suo ammontare sulla base delle molteplici violazioni commesse in danno della proprietà F .

Infine, quanto alla doglianza con la quale i ricorrenti avevano lamentato l'omessa pronuncia da parte del Tribunale sulla domanda di condanna di NS a rimuovere il cancello e la recinzione apposta in una zona asseritamente comune, la Corte rilevava che non vi era stata alcuna omissione di pronuncia, poiché il giudice di primo grado aveva respinto la domanda in



considerazione del fatto che la S aveva recintato e munito di cancello il terreno di sua esclusiva proprietà, e che tali strutture non potevano pregiudicare l'uso di parti condominiali, dal momento che queste non esistevano.

La cassazione di tale sentenza è chiesta da AB e GC, in base a dodici motivi.

Resistono con rispettivi controricorsi NS e IF, il quale ultimo ha depositato tardivamente memoria ex art. 378 c.p.c.

GB è rimasto intimato.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - Col primo motivo è dedotta la violazione degli artt. 1100, 1101, 1102, 1103, 1117, 1119, 1350 n. 3 e 2643 c.c., nonché il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, in relazione, rispettivamente ai nn. 3 e 5 dell'art. 360 c.p.c.

Si sostiene che in base alla circolare del Ministero dei LL.PP. del 14.5.1970 le lottizzazioni devono essere uniformate alla regolamentazione stabilita dagli strumenti urbanistici. Nel caso di specie, il P.R.G. adottato nel 1969 ed approvato nel 1976, stabiliva che i 30/100 almeno del terreno dovesse essere destinato a verde o a parcheggi. Ne conseguirebbe, secondo parte ricorrente, che tutti gli spazi esistenti nel complesso immobiliare in questione avrebbero tale destinazione e sarebbero perciò divenuti di natura condominiale.

Tale natura troverebbe conferma nell'atto di vendita 14.5.1991 dai coniugi D-S ai B-C e nella clausola ivi contenuta sulla cessione anche dei diritti sulle parti condominiali del complesso edilizio;



nonché nel precedente contratto 21.3.1988 tra IF e i D-S

, col quale erano stati trasferiti a questi ultimi anche le "... quote condominiali, per legge, uso e/o destinazione ai sensi dell'art. 1117 c.c.". Richiama, quindi, giurisprudenza di questa Corte secondo cui la nascita di un condominio non postula un atto formale, ma si verifica *pleno iure*, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, con la costruzione su un suolo comune, o con il frazionamento da parte dell'unico proprietario di un edificio i cui piani o porzioni di piano siano attribuiti a due o più soggetti in proprietà esclusiva; e l'ulteriore indirizzo (sent. n. 4881/93) per cui la presunzione legale di comunione deve ritenersi applicabile anche quando non si tratti di parti comuni di un edificio diviso per piani, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi.

Infine, deporrebbero nel senso della natura condominiale delle aree in questione le ammissioni contenute negli scritti difensivi di parte F, che la Corte non ha considerato nella loro valenza ai sensi dell'art. 229 c.p.c.

Il motivo mette capo al seguente quesito di diritto, ex art. 366-*bis* c.p.c., applicabile *ratione temporis*: "dica la Corte di Cassazione se per la utilizzazione delle parti comuni a servizio di un complesso immobiliare, realizzato da un comune dante causa e successivamente trasferito a più acquirenti con vendite separate, con l'indicazione specifica dell'utilizzazione di tali parti comuni, deve sussistere la formalizzazione di un apposito atto di costituzione di un condominio tra fabbricati a sé stanti, e se nel caso di specie le pattuizioni sancite nell'atto di vendita del trasferimento che richiamano la norma di cui all'art. 1117 c.c., sono sufficienti di per sé ad individuare le parti comuni trasferite al nuovo acquirente".



2. - Il secondo motivo espone la violazione degli artt. 1100, 1101, 1102, 1103, 1117, 1350 e 229 c.p.c. e l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, in relazione ai nn. 3 e 5 dell'art. 360 c.p.c.

In relazione alla comproprietà del locale autoclave parte ricorrente deduce che, contrariamente a quanto ritenuto dal c.t.u. arch. C , detto immobile è censito nell'elaborato catastale accluso all'istanza di sanatoria edilizia come bene comune alle particelle X sub X e X , sub X , quest'ultima di proprietà B-C . Circostanza, questa, che sconfessa quanto lo stesso c.t.u. ha riportato a pag. 4 della sua relazione tecnica, laddove afferma che nell'istanza di sanatoria n. 380/85 presentata da IF , il locale autoclave era comune alle particelle X , sub X e X . Su tale strana considerazione, afferma parte ricorrente, si regge la sentenza d'appello, che risulta, così, viziata da contraddittorietà ed insufficienza motivazionale. Peraltro, prosegue parte ricorrente, lo stesso F ha confessato a pag. 3 della sua comparsa di risposta del 24.7.1997 e a pag. 4 del suo atto di citazione 21.10.1997 la presenza di tale autoclave nel trasferimento immobiliare in favore dei B-C , rilevando l'avvenuta costituzione di un diritto di servitù in loro favore "per accesso ed uso dei B-C "; ed affermando che "più volte aveva chiesto agli odierni condomini, inclusi i convenuti, di costituire un condominio per una equa ripartizione delle relative spettanze".

Segue il quesito: "dica il Supremo Collegio se il decidente, a fronte delle contraddette affermazioni del C.T. di Ufficio e le ammissioni della parte circa l'esistenza di un manufatto da considerare accessorio comune, possa discostarsi nella sua statuizione da tali elementi valutativi ed affermare



l'inesistenza di una prerogativa di comunione in ordine all'utilizzazione del manufatto, violando il disposto degli artt. 1100, 1102, 1117, 1123 c.c. e 229 c.p.c.".

3. - Il terzo motivo deduce la violazione degli artt. 1100, 1101, 1102, 1117, 1123 c.c. e 229 c.p.c., e il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, in relazione rispettivamente, ai nn. 3 e 5 dell'art. 360 c.p.c.

La Corte territoriale ha escluso il diritto dei B-C ad accedere alla terrazza per raggiungere il locale autoclave, assumendo che essi non siano titolari di alcun diritto di servitù di passaggio attraverso la terrazza, non essendo comproprietari di detto locale.

La questione, sostiene parte ricorrente, è strettamente connessa a quella relativa all'autoclave, nel senso che i ricorrenti se sono comproprietari di questa "devono avere il diritto di goderne e di usarne nei limiti stabiliti dalla legge e dalla comunione dei beni, avuto anche riguardo all'art. 1102 c.c., che nel diritto di servitù comprende tutto ciò che è necessario per usarne" (così, a pag. 15 del ricorso).

Circa l'impianto elettrico, sul quale il c.t.u. arch. C nulla ha riferito, giova rilevare che il primo c.t.u., ing. V , ha individuato il locale in cui sono ubicati i contatori elettrici tra le parti comuni agli immobili F S , B e B-C circostanza, questa, confermata anche dal F a pag. 5 della comparsa di risposta del 24.7.1997, ove ha asserito che "per vetustà e per anomale operazioni da altre poste in essere, si era riscontrato un guasto nel trasformatore, ovviato a ciò mediante la relativa sostituzione e le opportune riparazioni con le proprie risorse economiche,



sperando in un'equa ripartizione della spesa tra tutti i contenti, compresi gli odierni convenuti".

E' intuitivo, pertanto, sostiene parte ricorrente, che anche il locale ove sono collocati i contatori elettrici, nonché l'impianto elettrico in generale, non può non essere considerato tra le parti comuni di cui, pro quota, gli odierni ricorrenti dovevano essere riconosciuti proprietari.

Parte ricorrente formula al riguardo il seguente quesito: "dica il Collegio Supremo se nell'ambito dell'utilizzazione della cosa comune e per il migliore uso della stessa, il titolare della comunione dispone di un diritto analogo a quello degli altri comunisti e se il passaggio su fondo altrui, condizionato dall'uso del bene comune e dalle necessità correlative, è una necessità connessa all'utilizzazione del bene principale tenuto in comunione".

4. - Il quarto mezzo d'annullamento denuncia la violazione dell'art. 832 c.c., in relazione al n. 3 dell'art. 360 c.p.c., "per l'impropria attribuzione, a FI , di tutto il terreno di cui alla particella X e per la menomazione del godimento della altrui proprietà" (così, a pag. 17 del ricorso).

Dall'esatta lettura degli atti di vendita, sostiene parte ricorrente, risulta inequivocabilmente che i ricorrenti acquistarono "il giardinetto ed il terreno pertinenziale di mq. 80", intendendosi la congiunzione "e" come specifica vendita di un altro terreno, oltre al giardinetto, quest'ultimo contrassegnato con la particella X . Tale appezzamento pertinenziale di terreno era stato alienato da IF ai coniugi D-S , danti causa dei B-C , con l'atto del 21.5.1988.



La Corte d'appello, ignorando la specifica funzione della superficie di mq. 80, con una pronuncia che concreta una falsa applicazione di una norma a tutela di un diritto di IF , ha ommesso di considerare l'intendimento e le finalità che avevano originariamente distinto il comportamento di IF che aveva estrapolato dal suo fondo una parte di terreno inglobandola tra le pertinenze trasferite ai D-S .

In questi termini il quesito: "dica il Supremo Collegio se l'accorpamento di una superficie di un terreno in favore di un altro fondo, il tutto originariamente appartenuto ad un unico proprietario, consenta a costui, nell'esercizio del suo pieno diritto dominicale, di trasferire il fondo e la porzione accorpata, considerata come pertinenza del fondo ceduto, senza alcuna necessità di dover operare il frazionamento della superficie della porzione ceduta del suo fondo".

5. - Con il quinto motivo è denunciata la violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. e dell'art. 1477 c.c., "in riferimento all'art. 360 n. 3 - 5 c.p.c."

La sentenza impugnata, si sostiene, muove dall'erroneo presupposto che una piccola costruzione realizzata dai ricorrenti sulla particella di loro proprietà risulterebbe a distanza non legale dal confine con la proprietà F ; e che, come rilevato dal c.t.u. C per affermare che gli 80 mq. controversi non era stati trasferiti ai danti causa degli odierni ricorrenti, non esistevano ragioni per non identificare tale area anche soltanto come porzione, ancora da frazionare, della particella X di proprietà di IF

Se è vero che gli elaborati catastali non hanno valore probatorio, la necessità di operare un frazionamento della particella X per realizzare



la piccola costruzione in muratura non sarebbe stata necessaria. La Corte territoriale è incorsa in un palese errore *in procedendo e in iudicando* laddove ha escluso il terreno di mq. 80 dalla particella X (recte, X ?) in difformità dall'indagine tecnica compiuta, rilevando che detta superficie di terreno ricadrebbe nella restante particella X di proprietà F. Ed infatti, il c.t.u. V, difformemente dall'opinione espressa dal c.t.u. C, ha affermato che "la superficie di mq. 80 coincide con quella della particella 1076 sub 18, sicuramente compresa nell'atto di compravendita". Affermazione, questa, che non vale ad integrare il convincimento della Corte di merito, per cui la motivazione adottata al riguardo deve ritenersi carente di "semiplena probatio" e quindi errata perché in violazione degli artt. 115 c.p.c. e 1477 c.c.

Nei termini di cui appresso il quesito: "dica il Collegio Supremo se il Giudice, nella formulazione della propria decisione, può prescindere nell'attribuzione di un bene, dagli elementi probatori acquisiti al processo e, discostandosi da essi, può valutare il compendio probatorio secondo il proprio libero convincimento".

6. - Il sesto motivo allega la violazione dell'art. 198 c.p.c., "con riferimento all'art. 360 n. 3 - 5 c.p.c."

La statuizione della sentenza impugnata relativa alla costruzione realizzata sulla particella X ritenuta a distanza non legale dal confine con la particella X di proprietà F, è viziata, secondo parte ricorrente, da insufficiente e contraddittoria motivazione. Ciò in quanto mentre il c.t.u. V ha escluso la violazione delle distanze legali perché il corpo di fabbrica risulta edificato sul confine, il c.t.u. C ha sostenuto, invece,



che detta costruzione (interna alla particella X) non rispetta le distanze perché si affaccia direttamente sulla particella X di proprietà F

E poiché la rinnovazione di un accertamento tecnico non implica l'annullamento di quello precedente, che continua ad essere valutabile ad ogni effetto, la motivazione della sentenza impugnata è viziata perché basata su di una carenza indagine processuale.

Segue il quesito: "dica il Supremo Collegio se nella carenza di una prova certa, in ordine alla localizzazione di una costruzione rispetto alla linea di confine con fondo limitrofo di proprietà di terzi, il decidente possa accedere ad uno dei collidenti accertamenti dei tecnici designati e decidere nella carenza di una *semiplena probatio*".

7. - Il settimo motivo espone la violazione degli artt. 901 e 904 c.c., con riferimento all'art. 360 n. 3 c.p.c.

"Errata è, altresì, la pronuncia relativa alla demolizione del corpo di fabbrica di proprietà basata sulla 'circostanza che tale costruzione, tra l'altro, dotata di finestre sul fondo F , non superi i tre metri d'altezza, non idonea a giustificare il mantenimento della stessa sul confine' (...) L'altezza di tre metri per qualificare una luce, non è prevista dall'art. 901 c.c." (così testualmente, a pag. 24 del ricorso).

La Corte territoriale, sostiene parte ricorrente, avrebbe dovuto considerare che un corpo di fabbrica non va demolito perché dotato di veduta, in quanto il proprietario del fondo su cui questa prospetta può ottenerne la chiusura ovvero la regolarizzazione come luce.

Nei termini che seguono è il quesito: "dica il Collegio Supremo se la presenza di veduta e di luce irregolari sul fondo del vicino, faculti (*sic*) il



proprietario del fondo servente di ottenere, in forza di dette norme, a chiedere (*sic*) la regolarizzazione della stessa, secondo caratteristiche di una finestra lucifera ex art. 901 c.c. e che per l'eliminazione della servitù non va disposta la rimozione dell'edificio nel quale la stessa è collocata".

8. - Con l'ottavo motivo è dedotta la violazione degli art. 1117 e 1102 c.c., in relazione al n. 3 dell'art. 360 c.p.c.

Con la condanna a demolire il corpo di fabbrica la Corte distrettuale ha anche disposto la rimozione delle tubazioni che, dipartendosi da tale edificio, convergono verso il pozzo asserimento di proprietà F

Sostiene parte ricorrente che con l'atto del 21.3.1988 IF cedette ai D-S , danti causa dei B-C , tutti i diritti previsti dall'art. 1117 c.c., tra cui furono compresi i pozzi, le cisterne, gli acquedotti, le fognature e i canali di scarico, che avrebbero convogliato nel pozzo le acque reflue provenienti dai fabbricati. Trattasi, prosegue parte ricorrente, di servitù per destinazione di un originario autore, che non ha limite alcuno nell'utilizzazione del pozzo e delle condutture che vi convergono, tant'è che il primo c.t.u. nella sua relazione aveva ritenuto correttamente che non vi sia stato un aggravamento della servitù di scarico nel pozzo. Essendo quest'ultimo interno alla superficie di mq. 80, che costituisce pertinenza del loro immobile, i B-C , conclude parte ricorrente, hanno esercitato un loro diritto.

Segue il quesito: "dica il Supremo Collegio se può costituire aggravio per il fondo servente l'immissione delle acque negli acquedotti e nelle fognature, realizzate dal proprietario originario di un complesso di edifici costituiti su



fondi successivamente alienati a terzi e che attraversano il sottofondo di un terreno altrui per scaricare nella fossa comune”.

9. - Il nono motivo denuncia la violazione degli artt. 900 e 901, “con riferimento all’art. 360 n. 3 - 5 c.p.c.”.

La statuizione della sentenza impugnata che astrattamente richiama le condizioni della servitù di veduta non coglie nel segno, poiché nella terrazza che copre l’edificio dei ricorrenti mancano dei parapetti che consentano l’*inspicere et prospicere in alienum*. Non solo, ma lungo il lato che prospetta la proprietà F confinante e complanare, quest’ultimo oltre ad una fioriera abusiva ha eretto una recinzione alta circa due metri, che unitamente alla mancanza di un parapetto impedisce ai B-C la possibilità d’affaccio.

La censura mette capo al seguente quesito: “dica il Supremo Collegio se l’accesso ad una terrazza terminale (latistante e complanare ad altra di proprietà aliena), priva di prospetti e di altri sporti, possa configurare la presenza di vedute in danno della terrazza del vicino”.

10. - Col decimo mezzo è dedotta la violazione e falsa applicazione degli artt. 872 e 1226 c.c. e 115, 116 c.p.c., “con riferimento all’art. 360 n. 3 - 5 c.p.c.”.

Parte ricorrente lamenta che la Corte territoriale abbia liquidato il danno in via equitativa per la limitazione arrecata al godimento del fondo di parte attrice in termini di diminuzione di amenità, comodità e tranquillità. Per contro, sostiene, va considerato che tutta la situazione inerente al comparto edilizio esistente sui luoghi è quella voluta da IF , originario proprietario degli immobili trasferiti ai ricorrenti; che tale situazione non



richiedeva alcuna necessità di ripristino dello stato dei luoghi, come ritenuto dal c.t.u. V , non essendo intervenute variazioni tali da richiederlo; che la liquidazione del danno è stata operata dalla Corte territoriale in maniera apodittica, senza una preventiva indagine cognitiva; che la quantificazione del danno esorbita dai concreti limiti in cui le violazioni edilizie possano aver concretamente leso la sfera dei diritti della parte avversa; che anche a presumerne l'esistenza, il danno avrebbe dovuto essere determinato con l'ausilio di specifiche cognizioni tecniche, mediante un'indagine essenzialmente critica e valutativa; che la prova sia del danno sia della sua entità doveva essere fornita dalla parte che ne lamentava la produzione, prova che, nella specie, è mancata del tutto; e che non possono reputarsi rientranti nella nozione di fatti di comune esperienza quegli elementi valutativi che implicano cognizioni particolari, né quelle nozioni che rientrano nella scienza privata del giudice, sicché il danno non poteva essere liquidato equitativamente ai sensi dell'art. 1226 c.c.

Segue il quesito: “dica il Collegio Supremo se in mancanza dell'acquisizione di elementi probatori, tecnicamente necessari, ed essendo in corso le operazioni di accertamento per asserita violazione delle norme edilizie, il giudice in pendenza di tale accertamenti abbia omesso di effettuare la necessaria indagine cognitiva in ordine al concreto importo risarcitorio richiesto dalla parte, procedendo invece ad una liquidazione equitativa”.

11. - Con l'undicesimo motivo è dedotta la violazione e la “omessa applicazione” degli artt. 1117 e 1102 c.c., sempre “con riferimento all'art. 360 n. 3 - 5 c.p.c.”.



Gli odierni ricorrenti hanno acquistato dai loro danti causa la proprietà di posti auto nel piazzale condominiale indicato dalla particella X sub X .
A tale piazzale si accede da una stradella gravata da servitù comune a tutti i partecipanti all'utilizzazione degli immobili. Ciò posto, gli odierni ricorrenti avevano lamentato che NS aveva collocato un cancello e una recinzione invadendo spazi comuni riservati al parcheggio delle auto, impedendo così l'agevole manovra dei mezzi e il libero utilizzo delle zone vincolate a tale uso. Ciò premesso, la domanda dei B-C è stata respinta sia in primo che in secondo grado in quanto la S si sarebbe limitata a recingere il proprio terreno.

Tale statuizione, si sostiene, non è sorretta da adeguata motivazione. Da un lato, infatti, il c.t.u. C ha rilevato che il cancello apposto dalla S non agevola la manovra dei veicoli, che risulta difficoltosa, ma non pregiudica l'utilizzo delle parti condominiali; dall'altro, la Corte palerminata ha respinto il motivo di gravame dei B-C sia perché non esistono parti condominiali, sia perché se ciascun fruitore utilizzasse il proprio posto auto limitatamente alla porzione di sua proprietà, tutte le manovre sarebbero sicuramente facilitate.

Ciò elude l'oggetto della doglianza formulata in appello, con la quale gli odierni ricorrenti avevano lamentato che la destinazione del piazzale, costituente un bene comune, fosse stata alterata dalla S .

Formula al riguardo il seguente quesito: "dica il Collegio Supremo se la realizzazione della cancellata posta all'interno della parte dello spiazzo condominiale, che non agevola le operazioni di manovra e l'accesso dei mezzi, concreti alterazione della cosa comune in danno dei compartecipanti".



12. - Il dodicesimo motivo lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 91 c.p.c., "con riferimento all'art. 360 n. 3 - 5 c.p.c.". perché la condanna degli odierni ricorrenti alle spese del doppio grado di merito è priva della benché minima motivazione, "avuto anche riguardo alle ragioni difensive proposte dai ricorrenti che tenute nella necessaria considerazione, avrebbero imposto l'adozione di una ben diversa pronuncia".

Segue il quesito: "dica il Supremo Collegio se nella decisione impugnata ed in quella di primo grado i giudici, tenuto conto delle non infondate difese dei ricorrenti, erano tenuti a motivare le ragioni della condanna al pagamento delle spese poste a carico degli stessi".

13. - I primi tre motivi, da esaminare congiuntamente perché postulano una medesima comunione ricollegata alla presunzione di cui all'art. 1117 c.c., sono infondati.

13.1. - Dette censure pongono fundamentalmente due questioni, vale a dire se il condominio tra edifici a sé stanti si costituisca di diritto indipendentemente da un apposito atto dichiarativo, e se il trasferimento negli atti di vendita dei singoli edifici anche delle parti immobiliari comuni ai sensi della citata norma sia sufficiente a produrre l'effetto giuridico corrispondente.

13.1.1. - La prima questione è irrilevante ai fini del decidere. La sentenza impugnata non ha escluso la natura comune delle porzioni di cui si discute solo a causa del difetto di un atto negoziale che le qualificasse tali. Al contrario, ha rilevato la mancanza di un simile atto solo nel verificare negativamente l'ipotesi dell'esistenza di una comunione in base ad titolo convenzionale.



13.1.2. - La seconda – che concerne il *proprium* del contendere – procede dal richiamo non pertinente alla giurisprudenza di questo S.C. (sent. nn. 14559/04, 9982/96, 4881/93, 7630/91, 3483/90 e 2309/78) sull'operatività della presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. anche con riguardo a cose oggettivamente e stabilmente destinate al servizio di edifici vicini autonomi, insistenti su un'area appartenente ai proprietari di uno solo dei diversi immobili. Tale giurisprudenza riguarda, appunto, cose "oggettivamente e stabilmente" destinate all'uso di edifici vicini (ipotesi paradigmatica, il cortile interno strutturato per dare aria e luce ad ognuno di essi), e opera solo allorquando l'area e gli edifici siano appartenuti ad una stessa persona – o a più persone *pro indiviso* – nel momento della costruzione della cosa o del suo adattamento o trasformazione all'uso comune, mentre nel caso in cui l'area sulla quale siano state realizzate le opere destinate a servire i due o più edifici sia appartenuta sin dall'origine ai proprietari di uno solo di essi, questi ultimi acquistano per accessione la proprietà esclusiva delle opere realizzate sul loro fondo.

Tale stabile ed oggettiva destinazione, a sua volta, non va confusa con la possibilità che le cose stesse siano suscettibili di un'utilizzazione comune. La destinazione esprime un atto che l'oggettività della funzione comune lascia desumere, lì dove, invece, la possibilità di uso manifesta soltanto l'interesse presupposto, come tale necessario ma non sufficiente al sorgere di una comunione.

Nella specie, la Corte territoriale ha escluso – con accertamento di fatto *in parte qua* non investito da idonea censura motivazionale – l'esistenza di servizi comuni che denotassero la condominialità delle aree e degli impianti



oggetto di controversia, di guisa che manca uno dei due requisiti necessari affinché possa operare la presunzione di comunione ex art. 1117 c.c. tra edifici autonomi.

13.1.2.1. - Espunta la presunzione legale di comunione, il solo richiamo, operato nel contratto di vendita tra l'originario proprietario unico delle aree su cui sorgono i fabbricati di rispettiva proprietà delle parti e i danti causa degli odierni ricorrenti, per cui dovevano intendersi trasferite anche le "... quote condominiali, per legge, uso e/o destinazione ai sensi dell'art. 1117 c.c.", è improduttivo di effetti di sorta. Si tratta di locuzione del tutto generica che non identifica neppure per approssimazione alcun bene, e non può, pertanto, essere fonte di una comunione convenzionale per l'assoluta indeterminabilità del suo oggetto.

13.2. - Non mette conto esaminare le considerazioni inerenti all'asserita insorgenza automatica del condominio in virtù del P.R.G. adottato nel 1969 ed approvato nel 1976, trattandosi di censura concettualmente autonoma non supportata da un proprio quesito di diritto.

14. - Inammissibili il quarto, il quinto ed il sesto motivo, assistiti da quesiti di diritto totalmente inidonei.

14.1. - In particolare, il quesito di cui al quarto mezzo si basa su di un accertamento di fatto (la vendita accorpata degli 80 mq. controversi e del giardino pacificamente trasferito) opposto a quello operato dai giudici d'appello, per poi trarre da esso la conclusione, ad un tempo strumentale ed illogica, per cui la sentenza impugnata avrebbe negato il diritto di alienare congiuntamente un bene frazionato (il giardino) ed uno ancora da frazionare (gli 80 mq. oggetto di lite).



14.2. - I quesiti che corredano il quinto ed il sesto motivo, poi, sono del tutto apparenti, perché consistono non già nella prospettazione di una tesi giuridica plausibile, ma nella formulazione di una domanda retorica. Dato per presupposto l'erroneo apprezzamento dei fatti di causa da parte del giudice di merito, essi interpellano questa Corte sulla legittimità o meno di una decisione contraria alle risultanze processuali. Il che equivale a sollecitarne un rinnovato quanto inammissibile esame in questa sede.

15. - Il settimo motivo è inammissibile.

Com'è noto, le considerazioni superflue contenute nella motivazione, non giustificano, anche se siano inesatte, la cassazione della sentenza quando non abbiano alcuna influenza sulla decisione adottata, per essere questa fondata su altra e corretta *ratio decidendi*, mentre le considerazioni fatte ad abbondare restano *obiter dicta* (v. Cass. nn. 1676/72, 2700/71 e 1906/71).

Nella specie, per aver gioco facile nel confutare la decisione impugnata, con la censura in esame parte ricorrente accredita la fallace idea che la Corte territoriale abbia confermato la demolizione della piccola costruzione di proprietà B-C non già perché posta a distanza inferiore a quella legale dal confine, ma per eliminare una veduta illegittima esercitabile dal suo interno. Tale critica si rivolge in realtà contro un *obiter dictum* ("La circostanza che tale costruzione, tra l'altro dotata di finestre di veduta sul fondo F ...": v. pag. 16 della sentenza impugnata), com'è dimostrato dal fatto che a) la decisione si basa su ciò, che il piccolo edificio in muratura oggetto della condanna alla demolizione "... sorge sul confine, in violazione della distanza minima di ml. 8 dal confine stesso prevista dallo strumento urbanistico"; e b) il rilievo, di tipo parentetico, dell'esistenza in tale edificio di





una veduta sul fondo di proprietà Fabra, è operato nell'ambito di un'argomentazione che *ad abundantiam* esclude ogni valore alla limitata altezza (tre metri) della costruzione da demolire.

16. - Anche l'ottavo motivo è inammissibile, perché prospetta come violazione di legge non un'errata interpretazione degli artt. 1117 e 1102 c.c., ma un accertamento di merito, come tale aggredibile, in ipotesi, soltanto ai sensi del n. 5 dell'art. 360 c.p.c. (s'intende, nel testo anteriore alle modifiche apportate dal D.L. n. 83/12, convertito in legge n. 134/12), dimostrando l'insufficienza o l'illogicità della motivazione.

A tale accertamento, consistito nel rilevare che le tubazioni di scarico delle acque nere e "gialle" (intendi, bianche) convogliate nel pozzo ubicato nella proprietà F integrano una servitù diversa da quella originariamente costituita, parte ricorrente contrappone argomentazioni di puro fatto. Queste per di più viziate dall'opinare che lo smaltimento della poca acqua proveniente dal piccolo fabbricato oggetto di (condanna alla) demolizione avvenga nel terreno di 80 mq., che la sentenza impugnata non ha attribuito, come sopra detto, ai coniugi B-C

17. - Il nono motivo è fondato.

La giurisprudenza di questa Corte è costante nell'affermare che per configurare gli estremi di una veduta ai sensi dell'art. 900 c.c., come tale soggetta alla regole di cui agli artt. 905 e 907 c.c. in tema di distanze, è necessaria non solo l'*inspectio* ma anche la *prospectio in alienum*, vale a dire le possibilità di "affacciarsi e guardare di fronte, obliquamente o lateralmente", grazie alla presenza di un parapetto che consenta l'esercizio di



tali facoltà in condizioni di sufficiente comodità e sicurezza (v. per tutte e da ultimo, Cass. n. 18910/12).

La Corte distrettuale non si è attenuta a tale indirizzo, lì dove ha ritenuto che la trasformazione in terrazza di quello che prima era un solaio impraticabile, fosse sufficiente a integrare una veduta sulla complanare terrazza di proprietà F , “a nulla rilevando, al contrario, data la morfologia dei luoghi, l’assenza del parapetto sul lato (...) a confine con il fondo F e la presenza, sullo stesso lato, dalla parte della terrazza F , di una recinzione o siepe palizzata, che quest’ultimo ha facoltà di rimuovere o sostituire in qualsiasi momento”. Ma in tal modo la pronuncia impugnata ha finito per sopprimere proprio il requisito della *prospectio*, in assenza del quale non può darsi veduta, ritenendo sufficiente la sola *inspectio*.

18. - Di riflesso, il decimo motivo è fondato nei termini che seguono.

Richiamata la giurisprudenza di questa Corte sulla risarcibilità per equivalente del danno *in re ipsa* che la violazione delle norme di edilizia e di tutela ambientale, integrative di quelle codicistiche in tema di distanze, arreca al pieno godimento del fondo vicino, la Corte palermitana ha ritenuto che la liquidazione dei danni operata dal giudice di primo grado fosse, nel suo ammontare, legittima e giustificata dalla molteplicità delle violazioni poste in essere dagli appellanti in pregiudizio della proprietà F .

Orbene, poiché le opere realizzate dagli odierni ricorrenti in violazione delle norme sulle distanze sono soltanto due (il piccolo edificio in muratura eretto a meno di 8 metri dal confine e la terrazza da cui secondo la Corte distrettuale sarebbe esercitabile una veduta sulla proprietà F), va da sé che il risarcimento sia stato calcolato anche per la violazione, erroneamente



ritenuta, dell'art. 905 c.c. Conseguentemente, l'importo liquidato va ridotto per il venir meno di tale lesione, nella misura che sarà apprezzata come congrua dal giudice di rinvio.

19. - L'undicesimo motivo è infondato.

Il cancello che impedisce l'accesso alla proprietà di NS , una volta esclusa la natura condominiale dell'area su cui esso insiste, esprime l'esercizio legittimo della facoltà del proprietario di chiudere il proprio fondo (art. 841 c.c.), a nulla rilevando, in assenza di un diritto di servitù, che tale cancello non agevoli le manovre dei veicoli in entrata nel fondo B-C

20. - Il dodicesimo motivo è in parte assorbito e in parte infondato.

Assorbito quanto al rapporto processuale tra i ricorrenti e IF , dovendo il giudice di rinvio provvedere ad una nuova regolamentazione delle spese; infondato relativamente al rapporto processuale tra i ricorrenti e NS , atteso che solo la compensazione deve essere sorretta da motivazione, e non già l'applicazione della regola della soccombenza cui il giudice si sia uniformato (cfr. Cass. nn. 2730/12 e 1868/79).

21. - Per le considerazioni svolte la sentenza impugnata va cassata in relazione ai motivi accolti con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Palermo, che nel decidere il merito si atterrà ai principi di diritto sopra riportati e provvederà anche sulle spese di cassazione tra i B-C

e IF ; mentre per quanto concerne il rapporto processuale tra i ricorrenti e NS , la controversia, non residuando alcuna comunanza di causa, va definita con liquidazione delle spese, come in dispositivo.



P. Q. M.

La Corte accoglie il nono e il decimo motivo di ricorso, respinti gli altri, cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Palermo, che provvederà anche sulle spese di cassazione tra i B-C

e IF ; condanna i predetti ricorrenti al pagamento delle spese del presente giudizio in favore di NS , spese che liquida in € 2.200,00, di cui 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 25.9.2014.

Il Presidente

dr. Roberto Michele Triola

Il Consigliere estensore

dr. Felice Manna

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 10 DIC. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI