



Numero registro generale 15913/2018

Numero sezionale 1421/2023

Numero di raccolta generale 12831/2023

Data pubblicazione 11/05/2023

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dai Magistrati:

FELICE MANNA	Presidente -
LORENZO ORILIA	Consigliere Rel. -
GIUSEPPE GRASSO	Consigliere -
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere -
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere -

Oggetto:

Condominio

CC
14.4.2023

R.G. n.15913/2018

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso R.G. n. 15913-2018 proposto da:

	rappresentati e difesi
dall'avvocato	ed elettivamente domiciliati
in	resso l'avv.

- ricorrente -

contro

-INTIMATI-

avverso la sentenza n. 2216/2017 della CORTE D'APPELLO
DI CATANIA depositata il 28.11.2017;

Udita la relazione della causa svolta dal consigliere Lorenzo Orilia;



RITENUTO IN FATTO

1 Con sentenza n. 2216/2017 resa pubblica il 28.11.2017 la Corte d'Appello di Catania, ribaltando l'esito del giudizio di primo grado, ha rigettato la domanda proposta dagli originari attori avente ad oggetto il diritto a recingere ex art. 841 cc un'area di 38 mq ritenuta di loro proprietà e il trasferimento in luogo diverso di una servitù di passaggio gravante sul loro immobile e a favore dei proprietari-acquirenti degli appartamenti ubicati nella palazzina di via in realizzata dai Ha invece, in accoglimento della domanda riconvenzionale dei convenuti costituiti dichiarato che l'area scoperta a forma di L estesa circa 38 mq ha natura condominiale.

L'accoglimento dell'appello proposto dai convenuti (omiss) contro la sentenza di primo grado favorevole agli attori - ed emessa in contraddittorio anche con i proprietari degli appartamenti (rimasti contumaci) - è stato motivato dalla Corte catanese in base al rilievo che l'area cortilizia a forma di L, di 38 mq, che circonda l'edificio a sud e ad est è di natura condominiale perché il titolo (cioè il primo atto di vendita con atto per notaio del 22.4.2005 in favore di non conteneva una sicura riserva di proprietà in favore del costruttore. Ad avviso della Corte di merito, l'indicazione, tra i confini, "*del cortile sempre di proprietà della parte venditrice*", lungi dall'esprimere la volontà del costruttore di tenere per sé il cortile, stava a significare che all'epoca il cortile, come gli altri appartamenti, erano ancora di proprietà del costruttore in quanto non ancora alienati.



La Corte catanese ha tratto ulteriore conferma della reale volontà delle parti dal progetto edilizio (ove il cortile veniva destinato a parcheggio comune) e dai successivi atti di vendita che non contengono nessun riferimento ad un cortile in proprietà esclusiva dei venditori. Ha osservato inoltre che la presunzione di appartenenza comune non viene meno in presenza di una fruizione del cortile più intensa, per cui è irrilevante il fatto che l'appartamento degli attori sia posto a confine col cortile. Sempre ad avviso della Corte territoriale nessun rilievo assume il fatto che l'area esterna sia utilizzata anche per la sosta delle auto, essendo tale forma di godimento del tutto coerente con la natura del bene. La Corte ha infine escluso che si sia in presenza di un acquisto coattivo di posto auto, trattandosi di un cortile comune con tutte le conseguenze e potenzialità di godimento proprie di tale tipo di bene, a nulla rilevando le ridotte dimensioni, essendo ben possibile un uso turnario.

2 Contro tale decisione gli originari attori e hanno proposto ricorso per cassazione sulla base di due motivi, mentre le altre parti sono rimaste intimiate.

In prossimità dell'udienza i ricorrenti hanno depositato una memoria.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1 Con il primo motivo si deduce violazione dell'art. 1117 cc. in relazione all'art. 41 sexies comma 2 della legge n. 1150/1942, rimproverandosi alla Corte territoriale di avere ignorato totalmente la giurisprudenza sugli spazi destinati a parcheggio ex art. 41-sexies della l. n. 1150 del 1942, come introdotto dall'art. 18 della l. n. 765 del 1967 e quindi il principio di diritto secondo cui la sostituzione automatica della clausola che riservi al venditore la proprietà esclusiva dell'area destinata a parcheggio con la norma imperativa che



sancisce il proporzionale trasferimento del diritto d'uso a favore dell'acquirente di unità immobiliari comprese nell'edificio, attribuisce al venditore, ad integrazione dell'originario prezzo della compravendita, il diritto al corrispettivo del diritto d'uso sull'area medesima.

Si rimprovera altresì alla Corte d'Appello di non aver considerato che gli appartamenti dei convenuti non prospettano sull'area in questione, priva delle caratteristiche del cortile che, per definizione, è destinato a dare aria e luce agli ambienti circostanti che vi prospettano.

Rilevano inoltre i ricorrenti che non risulta la corresponsione di un ulteriore corrispettivo per il diritto d'uso sull'area destinata a parcheggio e che comunque tale area non rientra nella previsione dell'art. 1117 cc. non potendosi qualificare come cortile. Ancora, rimproverano alla Corte d'Appello di avere ignorato totalmente la rilevanza del primo atto di vendita del 22.4.2005 in favore dei

rimasti contumaci in quanto non hanno nulla a pretendere.

Il motivo è inammissibile sotto tutti i profili in cui si articola.

Secondo il costante orientamento di questa Corte - che il Collegio intende ribadire - ove una determinata questione giuridica - che implichi un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga detta questione in sede di legittimità ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, non solo di allegarne l'avvenuta deduzione innanzi al giudice di merito, ma anche di indicare in quale atto del giudizio precedente vi abbia provveduto, onde dare modo alla Corte di cassazione di controllare "*ex actis*" la veridicità di tale asserzione prima



di esaminare nel merito la questione stessa (cfr. tra le tante, Sez. 2 - , Ordinanza n. 2038 del 24/01/2019 Rv. 652251; Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 15430 del 13/06/2018 Rv. 649332; Sez. 3 - , Ordinanza n. 27568 del 21/11/2017 Rv. 646645).

Nel caso di specie, il tema degli spazi destinati a parcheggio ex art. 41-sexies della l. n. 1150 del 1942, come introdotto dall'art. 18 della l. n. 765 del 1967 (e della sostituzione automatica della clausola che riserva al venditore la proprietà esclusiva dell'area destinata a parcheggio) non risulta affrontato nella sentenza impugnata ed il ricorso non offre alcuna informazione utile per verificare che nel giudizio di merito sia stato specificamente trattato: deve pertanto ritenersi che la relativa questione di diritto posta col motivo in esame, ed implicante accertamenti in fatto, sia stata per la prima volta introdotta nel giudizio di legittimità anche perché, come è agevole riscontrare, gli attori avevano agito per far accertare il loro diritto a recingere il fondo ai sensi dell'art. 841 cc e per ottenere il trasferimento del passaggio dall'originario cancello a due ante che dava nell'area in questione spostandolo attraverso il cancelletto ad una anta (cfr. esposizione dei fatti di causa contenuta nel ricorso per cassazione).

Per il resto, la censura è inammissibile perché l'indagine diretta a stabilire, attraverso l'interpretazione dei titoli d'acquisto, se sia o meno applicabile, ad un determinato bene, la presunzione di comproprietà di cui all'art 1117 c.c., costituisce un apprezzamento di fatto spettante alle prerogative esclusive del giudice di merito, rimanendo incensurabile in sede di legittimità se non per eventuali vizi di motivazione della sentenza (Sez. 2, Ordinanza n. 5850 del 2023 in motivazione; cfr. altresì Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 9227 del 2017 in motivazione; Cass.



Sez. 2, Sentenza n. 40 del 07/01/1978; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3084 del 03/09/1976).

Sulla doglianza relativa al mancato esame del primo atto di trasferimento, si dirà appresso nella trattazione del motivo che segue.

2 Col secondo motivo si denuncia l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio nonchè la violazione degli artt. 115 e 116 cpc per avere la Corte d'Appello omesso di considerare il secondo accesso/cancello ad un'anta previsto nel progetto originario (primo fatto decisivo) e la riserva di proprietà dell'area di parcheggio (cortile) contenuta nel primo atto di vendita del 22.4.2005 in favore dei sigg.

Il motivo è infondato.

Va subito sgombrato il campo dal dedotto vizio di violazione degli artt. 115 e 116 cpc. Come infatti affermato dalle Sezioni unite, in tema di ricorso per cassazione, per dedurre la violazione dell'art. 115 c.p.c., occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c.

E ancora, in tema di ricorso per cassazione, la doglianza circa la violazione dell'art. 116 c.p.c. è ammissibile solo ove si alleggi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato - in



assenza di diversa indicazione normativa - secondo il suo "prudente apprezzamento", pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., solo nei rigorosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione (cfr. Sez. U - , Sentenza n. 20867 del 30/09/2020).

Nel caso in esame, è evidente che si è fuori da tale vizio perché si contesta l'apprezzamento sulla natura condominiale dell'area di 38 mq che gli attori-odierni ricorrenti ritengono invece di proprietà esclusiva.

Parimenti, non ricorre l'omesso esame circa un fatto decisivo.

L'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., riformulato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, introduce nell'ordinamento un vizio specifico denunciabile per cassazione, relativo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Ne consegue che, nel rigoroso rispetto delle previsioni degli artt. 366, primo comma, n. 6, e 369, secondo comma, n. 4, cod. proc. civ., il ricorrente deve



indicare il "fatto storico", il cui esame sia stato omesso, il "dato", testuale o extratestuale, da cui esso risulti esistente, il "come" e il "quando" tale fatto sia stato oggetto di discussione processuale tra le parti e la sua "decisività", fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (cfr. Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014 Rv. 629831).

Nel caso in esame, si allega come fatto storico decisivo quella che è una clausola contrattuale sulla quale, come è evidente, la Corte territoriale si è soffermata, analizzandola e interpretandone la portata nel senso dell'esclusione di una riserva di proprietà esclusiva (cfr. sentenza impugnata a pagg. 4 e 5). La censura dunque – che peraltro non allega neppure la violazione dei canoni di ermeneutica – non coglie nel segno.

Stessa conclusione vale per l'altro "fatto decisivo": non si vede, infatti, come l'asserita legittimità della presenza di un cancelletto ad una sola anta previsto in progetto possa scalfire l'apprezzamento del giudice di merito sulla natura comune dell'area di 38 mq: manca dunque qualunque allegazione in ordine alla decisività di tale circostanza.

In definitiva, il ricorso va respinto, ma senza addebito di spese ai soccombenti, non avendo l'altra parte svolto difese in questa sede.

Sussistono le condizioni per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore contributo unificato ai sensi dell'art. 13, comma 1 -*quater* D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12, se dovuto.



P.Q.M.

la Corte rigetta il ricorso.

Sussistono a carico dei ricorrenti i presupposti processuali per il raddoppio del contributo unificato, se dovuto.

Roma, 14.4.2023

Il Presidente

Felice Manna

