

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

## SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto:  
*Proprietà – bene comune – azione di  
manutenzione*

Rosa Maria DI VIRGILIO	- Presidente -	Oggetto PROPRIETA'
Milena FALASCHI	- Consigliere Rel.-	R.G.N. 23956/2018
Patrizia PAPA	- Consigliere -	Cron.
Giuseppe TEDESCO	- Consigliere -	CC – 28/04/2023
Antonio SCARPA	- Consigliere -	

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 23956/2018 R.G. proposto da

Antonello ( ), rappresentato  
e difeso, con procura speciale in calce al ricorso, dall'avv.  
( ) del foro di Cagliari  
con domicilio eletto agli indirizzi PEC dei difensori iscritti nel  
REGINDE;

- *ricorrente* -

contro

Vincenzo ( ) e Rosanna  
( ) rappresentati e difesi dagli avv.



, con procura in calce al controricorso ed elettivamente domiciliati presso lo Studio di quest'ultimo in Roma, ;

*-controricorrenti-*

avverso la sentenza della Corte di Appello di Cagliari n. 353/18 del 12.04.2018, pubblicata in data 19.04.2018, notificata in data 15.05.2018.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 28 aprile 2023 dal Consigliere Milena Falaschi.

### **Osserva in fatto e in diritto**

#### **Ritenuto che:**

- con atto di citazione notificato il 12 marzo 2003, i coniugi Vincenzo e Rosanna evocavano, dinanzi al Tribunale di Cagliari, Antonello chiedendo la condanna dello stesso al ripristino dello stato dei luoghi, meglio identificati in atti, come il vialetto in discesa costituito in gran parte da una scalina intercorrente tra immobili di diversi proprietari, sul quale il convenuto aveva illegittimamente svolto dei lavori, modificandolo sensibilmente ed in modo da renderne poco agevole il passaggio, tanto che l'attrice, in data 03.08.2000, aveva riportato la frattura dell'omero a seguito di caduta sul vialetto suddetto; del resto, l'illegittimità delle



opere e delle modifiche era stata già accertata dal Pretore di Cagliari con sentenza n. 693 del 1998;

- instaurato il contraddittorio, nella resistenza del che, nel costituirsi, formulava anche domanda riconvenzionale diretta ad ottenere il pagamento della somma di euro 3.200,00 a titolo di rimborso, ai sensi dell'art. 1069 c.c., delle spese affrontate per la realizzazione dell'opera per cui era stato citato in giudizio e/o a titolo di indennizzo ai sensi dell'art. 2041 c.c., dando altresì atto di avere introdotto, sempre avanti al Tribunale di Cagliari, ricorso ex art. 1170 c.c., iscritto con il numero di R. G. 6263/2003, lamentando che in data 25 luglio 2003 aveva tagliato, servendosi di alcune cesoie, la recinzione posta sul viottolo condominiale oggetto di contestazione, attigua alla casa dello stesso ricorrente, il giudice adito, riuniti i due giudizi ed istruite le cause mediante prove documentali ed orali, ordinata con provvedimento del 17 novembre 2003 la cessazione dalle molestie denunciate dal ricorrente, con sentenza n. 3437 del 19.11.2015, rigettata la riconvenzionale, accoglieva le domande attoree ed ordinava al di demolire le opere illegittimamente realizzate, condannandolo al ripristino dei luoghi oggetto di giudizio così come questi si presentavano prima del 1998;

- in virtù di gravame interposto da la Corte di appello di Cagliari, nella resistenza degli appellati, dichiarati inammissibili i motivi di appello indicati con i numeri 1,3 e 4, accoglieva per quanto di ragione l'appello e, in parziale riforma



della sentenza di primo grado, che nel resto confermava, condannava gli appellati al pagamento della somma di euro 500,00 a titolo di risarcimento danni per la rimozione della recinzione e l'appellante alla rifusione delle spese di lite.

A sostegno della decisione adottata la Corte territoriale evidenziava la inammissibilità per genericità del primo motivo di appello, risultando del tutto carente di una parte argomentativa, nonché del terzo e del quarto, per avere con il mezzo tre apoditticamente confutato le affermazioni del c.t.u. e con il punto quattro richiamato genericamente le eccezioni di primo grado, infondato il secondo mezzo che contestava il riconoscimento della proprietà comune del vialetto in contestazione, che trovava conferma sia nel Regolamento di comunione redatto in data 19.02.1979 dal notaio Vacca, sia negli atti di acquisto e dalle relative planimetrie a questi allegati. Aggiungeva che anche in fatto, dalle prove testimoniali assunte, risultava provato il restringimento del camminamento ad opera dell'appellante, non utilizzabile a tal fine la sentenza n. 693/1998 del Pretore di Cagliari, assunta all'esclusivo fine della ricostruzione originaria dello stato dei luoghi.

Quanto al motivo di appello relativo all'azione di manutenzione, veniva rigettato per essere la finalità del procedimento ex art. 1170 c.c. quella di ottenere un provvedimento contro le turbative nel possesso, né poteva essere ordinato il ripristino della recinzione rimossa

Tuttavia, siffatta recinzione, per quanto illegittima, non poteva



esser rimossa in modo altrettanto illegittimo, per cui condannava al risarcimento dei danni valutati equitativamente in euro 500,00;

- per la cassazione dei provvedimenti della Corte d'appello di Cagliari ricorre Antonello sulla base di sei motivi, cui resistono i coniugi con controricorso;
- in prossimità dell'adunanza camerale i soli controricorrenti hanno curato il deposito di memoria ex art. 380-bis.1 c.p.c.

**Atteso che:**

-con il primo motivo il ricorrente deduce la violazione e la falsa applicazione degli art. 342 e 348 bis c.p.c. laddove la sentenza impugnata ha dichiarato "ai limiti dell'inammissibilità" l'atto di appello per quanto concerne i punti 1, 3 e 4 dell'impugnazione. A tal proposito il Giudice di secondo grado prende le mosse dall'art. 342 c.p.c. come riformato dal decreto legislativo 53/12, evidenziando come lo stesso abbia «comportato un mutamento nel modo di intendere il giudizio di appello, inteso non più come mezzo di doglianza generico, bensì come giudizio di impugnazione circoscritto all'analisi di motivi specifici e tassativamente determinati nell'atto introduttivo. Nella stessa sentenza si dà atto di come «la discussa questione sulla inammissibilità dell'appello per genericità dello stesso» abbia trovato una soluzione nella sentenza delle Sezioni Unite della Suprema Corte n. 27199/17, ovvero con una decisione successiva alla proposizione dell'appello esaminato. Tanto precisato, il ricorrente assume che dalla lettura dell'atto di



appello emergerebbe chiaramente, in quanto riportate tra virgolette, le parti della sentenza di primo grado delle quali domandava la riforma, indicando, altresì, le premesse ritenute errate, con precisione delle doglianze ampiamente argomentate con il richiamo ai documenti prodotti in giudizio ed alle norme di diritto ritenute applicabili.

Il primo motivo è inammissibile.

La norma di cui all'art. 342 c.p.c. — è stato spiegato dalle Sezioni Unite — va interpretata 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 tuttavia che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, 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 (Cass., Sez. Un., 16 novembre 2017 n. 27199). In particolare, la disposizione in parola esige che «che le questioni e i punti contestati della sentenza impugnata siano chiaramente enucleati e con essi le relative doglianze»; in tal senso, «in nome del criterio della razionalizzazione del processo civile, che è in funzione del rispetto del principio costituzionale della ragionevole durata», si richiede «che la parte appellante ponga il giudice superiore



in condizione di comprendere con chiarezza qual è il contenuto della censura proposta, dimostrando di aver compreso le ragioni del primo giudice e indicando il perché queste siano censurabili» (sent. cit., in motivazione, par. 5.1).

La Corte di merito, nel rilevare che l'odierno ricorrente aveva genericamente articolato il primo motivo, risultando del tutto carente di una parte argomentativa, al pari del terzo in cui aveva confutato apoditticamente le affermazioni del c.t.u., mentre con il quanto si era limitato a riproporre le eccezioni di primo grado con il solo richiamo, ha inteso proprio sottolineare come tre delle censure del gravame proposto mancassero di motivi di impugnazione sufficientemente specifici.

A tale rilievo l'odierno istante contrappone un motivo di censura che è privo di autosufficienza.

Va qui considerato che la deduzione con il ricorso per cassazione di *errores in procedendo* implica che la parte ricorrente indichi gli elementi individuanti e caratterizzanti il «fatto processuale» (Cass., Sez. Un., 25 luglio 2019 n. 20181): la deduzione con il ricorso per cassazione di *errores in procedendo*, in relazione ai quali la Corte è anche giudice del fatto, potendo accedere direttamente all'esame degli atti processuali del fascicolo di merito, non esclude, infatti, che preliminare ad ogni altro esame sia quello concernente l'ammissibilità del motivo in relazione ai termini in cui è stato esposto, con la conseguenza che, solo quando ne sia stata positivamente accertata l'ammissibilità diventa possibile valutare la fondatezza del motivo medesimo e, dunque,





impugnata integra le violazioni denunciate laddove qualifica quale condominiale il vialetto che dalla strada di lottizzazione conduce ai fondi interclusi, giacchè esso insiste sul terreno di sua proprietà. Inoltre, il Giudice del gravame avrebbe omesso di considerare i documenti prodotti dall'odierno ricorrente, ossia le copie degli atti di acquisto dei lotti di terreno oggetto del giudizio, sia in copia semplice che in copia conforme, e ciò al fine di correttamente qualificare la natura giuridica del viottolo per cui è causa. La sentenza dovrà essere riformata nel senso di ritenere il vialetto di proprietà esclusiva del anche se gravato da servitù di passaggio.

La censura è fondata ed il motivo deve essere accolto per quanto di ragione.

La Corte di merito ha ritenuto decisiva, ai fini dell'accertamento dell'appartenenza alla comunione/condominio del vialetto che dalla strada di lottizzazione conduce ai fondi interclusi, la presenza di siffatta area nel "Deposito di regolamento di comunione" redatto in data 19 febbraio 1979 a firma del notaio dott. Vacca, negli atti di compravendita e nelle relative planimetrie a questi allegati, trascurando peraltro del tutto l'indagine sulla destinazione effettiva del vialetto in questione con riferimento alle deduzioni ed alle allegazioni sopra richiamate dell'appellante, e non svolgendo quindi in proposito alcuna valutazione.



Questo ragionamento non può essere condiviso. La figura del condominio e/o della comunione si caratterizza per la presenza, in uno stesso edificio e/o comprensorio, di piani o di unità immobiliari di proprietà individuale. La definizione normativa va riferita, pertanto, all'edificio ovvero al comprensorio che presenta tali caratteri, a cui va circoscritto il fenomeno della proprietà condominiale ovvero della proprietà comune.

Data questa premessa, risulta evidente che l'estensione della proprietà comune e/o condominiale ad un viottolo separato ed autonomo rispetto alle restanti unità abitate del comprensorio può essere giustificata soltanto in ragione di un titolo idoneo a far ricomprendere la relativa area nella proprietà del condominio medesimo. Con ciò che si vuoi dire che in tanto può ritenersi che del condominio faccia parte anche detto stradello, in quanto vi sia un titolo di proprietà che qualifichi espressamente tale bene come appartenente al condominio. La relazione tra l'uno e l'altro va pertanto cercata e dimostrata nel titolo di proprietà, vale a dire negli atti in cui, attraverso la vendita degli immobili, almeno di quelli che detto viottolo utilizzano. Per contro, nessuna particolare rilevanza, a tal fine, può essere ascritta alla presenza, tra gli allegati al "deposito del regolamento condominiale", di planimetria sotto la lettera B né la circostanza che il vialetto condominiale sia da questi ultimi utilizzato per accedere al loro bene. Non la prima, in quanto il regolamento di condominio non costituisce un titolo



di proprietà, ma ha la sola funzione di disciplinare l'uso della cosa comune e la ripartizione delle spese (art. 1138 cod. civ.); né la seconda, atteso che l'uso promiscuo di un bene o di una porzione di esso non fa presumere l'appartenenza unica dei beni che se ne servono e da esso traggono vantaggio.

D'altra parte, negli atti di acquisto è fatto riferimento alla circostanza che le aree di pertinenza delle unità immobiliari subiscono "la servitù di passaggio a favore ed a carico delle unità facenti parte di ciascun lotto, da esercitarsi, per quanto riguarda il lotto in oggetto, sulla striscia di terreno contornata in giallo nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera A". Dunque, sono previste aree comuni ma anche aree di proprietà esclusiva con costituzione di servitù di passaggio. Per tali ragioni la conclusione accolta dalla Corte distrettuale appare fondata su argomenti giuridicamente inconsistenti, atteso che essa avrebbe potuto essere giustificata soltanto in forza dell'allegazione dell'atto di costituzione del condominio/compensorio e la conseguente dimostrazione dell'appartenenza del viottolo al condominio medesimo;

- con il terzo motivo il ricorrente lamenta l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti. Ad avviso del ricorrente, dalla violazione del disposto di cui all'art. 115 c.p.c., e quindi dal non avere il Giudice posto a fondamento della sua decisione le



prove proposte dalle parti, ed in particolare quelle dell'odierno ricorrente, discenderebbe altresì l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, già oggetto di discussione tra le parti. In particolare, la Corte, sull'erroneo presupposto che il vialetto sia comune alla lottizzazione e non di proprietà esclusiva dell'appellante, avrebbe omesso di pronunciarsi circa l'indennizzo richiesto dall'odierno ricorrente anche ai sensi dell'art. 2041 c.c., per aver reso più sicuro l'esercizio della servitù di passaggio. Ove, infatti, il viottolo venisse correttamente qualificato quale servitù di passaggio all'odierno ricorrente spetterebbe l'indennizzo ex art. 1069 c.c. per le migliorie apportate avendo reso il viottolo più sicuro per chi lo percorre.

Aggiunge il ricorrente che la circostanza che tutti i viottoli che consentono un accesso ai lotti interclusi abbiano le stesse caratteristiche è circostanza non contestata. Ove il Giudice avesse considerato tali elementi avrebbe riscontrato che anche attualmente il camminamento oggetto di causa non è stato oggetto di alcun restringimento.

Il quarto motivo evidenzia la violazione e la falsa applicazione dell'art. 116 c.p.c. per avere il Giudice distrettuale fondato il proprio convincimento sulla sentenza del Pretore di Cagliari n. 693/1998, che non ha alcuna attinenza con i fatti, i luoghi e le parti della presente vertenza. Invero con tale sentenza il Pretore di Cagliari aveva condannato il aderendo alle conclusioni formulate dai Gatti, alla rifusione



delle spese di lite a favore di questi ultimi per una azione di spoglio operata nei loro confronti.

Con il quinto motivo il ricorrente deduce la violazione e la falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. in merito alle risultanze probatorie per essere stato il [redacted] ritenuto responsabile dello spostamento del viottolo, laddove nessuno dei testi escussi ha potuto individuare nel ricorrente l'autore del restringimento. Tutti i testimoni affermano di aver visto il [redacted] eseguire dei lavori, ma nessuno può dire che il vialetto sia stato spostato per effetto di tali lavori.

Con il sesto motivo il ricorrente lamenta l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, giacchè pur avendo accertato da parte [redacted] una turbativa nel possesso del bene, essendo stato il medesimo sorpreso a tagliare con delle cesoie una rete di proprietà del [redacted] non veniva condannato alla riduzione in pristino dei luoghi. A prescindere, infatti dalla qualificazione del viottolo come servitù di passaggio ovvero come stradello condominiale, la rete tagliata [redacted] insisteva su terreno sicuramente di proprietà del [redacted] e ivi doveva essere ripristinata.

I restanti motivi di ricorso sono assorbiti dall'accoglimento del secondo motivo, dal momento che l'accertamento circa la natura di siffatto vialetto potrebbe escludere che gli originari attori abbiano il potere di contestare la condotta del



Conclusivamente, va accolto il secondo motivo, rigettato il primo, assorbiti i restanti quattro.

L'impugnata sentenza va, quindi, cassata in relazione alla censura accolta, con rinvio alla Corte di appello di Cagliari, in diversa composizione, che nel riesaminare la controversia si atterrà ai principi sopra illustrati

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese di questa fase di legittimità.

### **P. Q. M.**

La Corte accoglie il secondo motivo del ricorso, rigettato il primo, assorbiti i restanti;

cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, alla Corte di appello di Cagliari, in diversa composizione.

Così deciso nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile in data 28 aprile 2023.

**La Presidente**

**Dott.ssa Rosa Maria DI VIRGILIO**



