



22155/18

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

*CM*

Composta da:

Oggetto

PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -

VINCENZO CORRENTI - Consigliere -

ALDO CARRATO - Consigliere -

ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 15/06/2018 - CC

R.G.N. 14579/2017

*non 22155*  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 14579-2017 proposto da:

ARCANGELA, elettivamente domiciliata in ,

;

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO DI VIALE DELLE N 53 PALERMO,  
rappresentato e difeso dall'avvocato ANTONIO COSTA;

**- controricorrente -**

avverso la sentenza n. 2351/2016 della CORTE D'APPELLO di PALERMO, depositata il 27/12/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/06/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

*u*

## FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

Arcangela I ha proposto ricorso per cassazione, articolato in tre motivi, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Palermo n. 2351/2016 del 27 dicembre 2016, che aveva accolto l'appello del Condominio di Viale delle n. 53, Palermo, contro l'ordinanza ex art. 702 ter c.c. resa il 28 novembre 2011 dal Tribunale di Palermo. Resiste con controricorso il Condominio di Viale delle n. 53, Palermo.

Arcangela I proprietaria di unità immobiliare posta al terra dell'edificio condominiale di Viale delle n. 53, Palermo, nonché dell'annesso giardino, sul presupposto che il muretto e la sovrastante ringhiera di recinzione del giardino, a differenza del cancello carrabile, fossero di proprietà comune, aveva domandato al Tribunale di Palermo di accertare la condominalità di tali beni e di porre a carico di tutti i condomini i necessari lavori di riparazione, con condanna del Condominio convenuto ad eseguire le opere. Le domande dell'attrice vennero accolte dal Tribunale di Palermo, che dichiarò la natura condominiale del muro di cinta. Sull'impugnazione del Condominio di Viale delle n. 53, la Corte d'Appello di Palermo ha invece affermato che il muretto perimetrale in questione costituisse oggetto di proprietà esclusiva della condomina avendo funzione di recinzione del giardino rientrante nella porzione privata della stessa, e risultando dal titolo di acquisto dell'unità immobiliare che uno dei confini fosse delimitato dal Viale delle . Neppure il regolamento di condominio indicava il muretto tra le parti comuni. Aggiunse la Corte di Palermo che il muretto in questione non dimostrasse alcun collegamento funzionale con l'edificio comune, avendo per le sue ridotte dimensioni la sola utilità di delimitare il giardino dal viale. Del pari, i giudici di

secondo grado negarono il rilievo architettonico del muretto per il decoro del fabbricato, così superando la considerazione del CTU secondo cui il muretto nel disegno della società costruttrice "nasceva come organico all'intero progetto". La sentenza impugnata esclude perciò che il Condominio dovesse concorrere alle spese di riparazione di tale muretto.

Il primo motivo di ricorso di Arcangela denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1123, 1137 e 1102 c.c., il travisamento dei fatti e l'eccesso di potere, dovendo operare per la recinzione posta sul confine perimetrale la presunzione di condominialità, in quanto l'edificio è stato costruito nel senso che il muretto per cui è causa costituisce un elemento decorativo e delimitativo della struttura del complesso e non un corpo aggiunto a tutela della proprietà

Il secondo motivo di ricorso di Arcangela denuncia sotto un ulteriore profilo la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1123, 1137 e 1102 c.c., il travisamento dei fatti, l'eccesso di potere e l'errata motivazione, avendo la Corte di Palermo considerato che il cancello carrabile interrompe la continuità del muretto perimetrale senza autorizzazione di apposita delibera condominiale. Avverte la ricorrente che la presenza di tale cancello non vale a determinare la proprietà esclusiva anche del muretto di recinzione perimetrale. Vengono poi richiamate le risultanze del contratto di acquisto della proprietà esclusiva F del 24 ottobre 1963, come del regolamento di condominio, nei quali non si fa alcuna indicazione del muretto perimetrale. Si evidenziano quindi sette circostanze sul finire della seconda censura a critica dell'impugnata sentenza.



Nel terzo motivo di ricorso Arcangela allega la violazione e falsa applicazione degli artt. 91, 112 e 359 c.p.c., l'eccesso di potere e la decisione *ultra petitum*, avendo la Corte di Palermo rideterminato le spese del primo grado "passando" da € 900,00 ad € 1.700,00, oltre a condannare l'appellante alle spese di secondo grado, con liquidazione ritenuta eccessiva.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I primi due motivi vanno esaminati congiuntamente per la loro connessione. Essi presentano profili di inammissibilità e sono comunque privi di fondamento.

La rubrica di tali motivi allega la violazione degli artt. 1117, 1123, 1137 e 1102 c.c., ma il contenuto delle censure non espone un'erronea ricognizione da parte del provvedimento impugnato della fattispecie astratta recata dalle richiamate prescrizioni legislative, quanto un'erronea ricognizione della fattispecie concreta, imputabile alla valutazione delle risultanze di causa che la Corte d'Appello di Palermo ha operato nell'esercizio dell'apprezzamento di fatto tipicamente inerente al giudice di merito, e la cui censura è possibile, in sede di legittimità, solo attraverso il vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., vizio al quale i motivi in esame non fanno però alcuno specifico richiamo. Peraltro, il nuovo testo dell'art. 360, comma 1, n. 5), c.p.c., introdotto dal d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito con modifiche nella legge 7 agosto 2012, n. 134, attribuisce rilievo soltanto all'omesso esame di un fatto decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia) che sia stato oggetto di



discussione tra le parti, mentre la ricorrente si limita a lamentare l'omesso o l'erroneo esame di elementi istruttori con riguardo a "fatti", cioè a dati materiali, episodi fenomenici che sono stati comunque presi in considerazione dalla Corte d'Appello, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (cfr. Cass. Sez. U, 07/04/2014, n. 8053). Il secondo motivo, in particolare, contiene riferimenti a documenti (il contratto del 24 ottobre 1963, il regolamento condominiale) ed a circostanze (epoca, dimensioni ed allocazione relative al cancello carrabile) senza rispettare la previsione dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., in quanto non vengono indicati i relativi "dati", testuali o extratestuali, che ne dimostrerebbero l'esistenza, né il "come" e il "quando" tali documenti e circostanze siano stati oggetto di discussione processuale nei pregressi gradi di merito.

La Corte d'Appello di Palermo ha affermato che il muretto perimetrale oggetto di causa appartiene in proprietà esclusiva alla condomina perché tale bene svolge funzione di recinzione del giardino compreso nella porzione privata della stessa e di delimitazione dal viale, senza avere, per le sue ridotte dimensioni, alcun collegamento utilistico con l'edificio comune.

La sentenza impugnata ha così deciso la questione di diritto in modo conforme all'interpretazione giurisprudenziale consolidata in materia.

In tema di condominio negli edifici, un muro di recinzione e delimitazione di un giardino di proprietà esclusiva (come nella specie), che pur risulti inserito nella struttura del complesso immobiliare, non può di per sé ritenersi incluso fra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., con le relative conseguenze in ordine all'onere delle spese di riparazione, atteso che tale

bene, per sua natura destinato a svolgere funzione di contenimento di quel giardino, e quindi a tutelare gli interessi del suo proprietario, può essere compreso fra le indicate cose condominiali solo ove ne risulti obiettivamente la diversa destinazione al necessario uso comune, ovvero ove sussista un titolo negoziale (quale il regolamento condominiale, di natura contrattuale, o l'atto costitutivo del condominio e, quindi, il primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto) che consideri espressamente detto manufatto di proprietà comune, così convenzionalmente assimilandolo ai muri maestri ed alle facciate (Cass. Sez. 2, 19/01/1985, n. 145; Cass. Sez. 2, 11/08/1990, n. 8198; Cass. Sez. 2, 03/06/2015, n. 11444).

In tal senso, la Corte d'Appello di Palermo ha spiegato come il muretto di recinzione del giardino per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, la quale forma oggetto di un autonomo diritto di proprietà, ed ha così rilevato - in base ad apprezzamento di fatto che rientra fra le prerogative dei giudici di merito ed è sindacabile in cassazione soltanto nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. - che si tratta di bene non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale, il che fa venir meno il presupposto per l'operatività della presunzione ex art. 1117 c.c. Per quanto detto, si rivelano anche evidentemente privi di decisività i riferimenti che la ricorrente opera al regolamento condominiale, del quale rimane ignota la natura contrattuale (né valendo altrimenti il regolamento di condominio quale titolo di proprietà: Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012), come al titolo di acquisto del 24 ottobre 1963, del quale non si specifica se esso costituisca l'atto costitutivo del condominio,



della pronuncia che ha statuito sulle spese (Cass. Sez. 6 - 3, 24/01/2017, 1775; Cass. Sez. L, 01/06/2016, n. 11423 ).

Il ricorso va perciò rigettato e la ricorrente va condannata a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio di cassazione.

Sussistono le condizioni per dare atto - ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

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

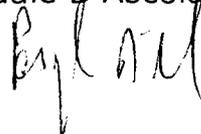
La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, 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, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 15 giugno 2018.

Il Presidente

dott. Pasquale D'Ascola



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 12 SET. 2018



Il Funzionario Giudiziario  
Cinzia DIPRIMA

*Cinzia Diprima*