

Cass. Civile Ord. Sez. 2 Num. 1849 Anno 2022: Data pubblicazione: 21/01/2022

X,y z,hanno proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza n. della Corte d'Appello di Venezia, pubblicata in data 14 giugno 2016. La c, d, e, hanno notificato controricorso avverso il ricorso principale, contenente altresì ricorso incidentale articolato in un unico motivo. Per resistere al ricorso incidentale hanno notificato distinti controricorsi..... F resiste con controricorso avverso entrambi i ricorsi principale ed incidentale. Tutti gli altri intimati non hanno svolto attività difensive. La Corte d'appello di Venezia, rigettando i contrapposti gravami, ha confermato la sentenza n. 791/2010 del Tribunale di Venezia, depositata il 12 aprile 2010, con la quale il giudice di primo grado aveva accertato: 1) che la corte individuata nelè di proprietà comune sia agli attori che ai convenuti in quanto accessoria alle loro proprietà, constatando come tale corte servisse indistintamente non solo le unità che alla medesima avevano accesso diretto, ma anche quelle che dalla stessa ricavavano luce ed aria, disattendendo così la domanda attorea volta ad ottenere l'accertamento della comproprietà per quote diverse tra alcuni soltanto dei soggetti in giudizio 2) l'illegittimità dell'abbattimento del muro che divideva la suddetta corte dalla proprietà esclusiva di sul confine fra i mappali, conseguentemente condannando la z ed i suoi aventi causa alla rimessione in pristino. La Corte d'appello di Venezia, nel respingere sia l'appello principale che gli appelli incidentali, ha rilevato che: 1) la decisione del Tribunale inerente alla illegittimità dell'abbattimento del muro si fondava non sulla presunzione di comproprietà del muro medesimo ai sensi dell'articolo 881 c.c., bensì sulla constatazione che l'intervento finiva per gravare la corte comune di una servitù carraia a vantaggio della proprietà esclusiva (in luogo di quella esclusivamente pedonale preesistente) e aveva comportato l'eliminazione dei posti auto a ridosso del muro; pertanto, l'accertamento della comproprietà del muro, passaggio logico incidentale ed imprescindibile, doveva ritenersi comunque "irrilevante, poiché X e i

suoi aventi causa sono stati condannati a ripristinare il muro non in quanto la prima ha demolito una cosa appartenente anche ad altri, ma in quanto ha modificato radicalmente lo stato dei luoghi confondendo proprietà esclusiva e proprietà comune sulla corte a proprio vantaggio"; 2) la corte era stata correttamente ritenuta comune a tutte le parti, non avendo gli attori in primo grado prodotto titolo idoneo a superare la presunzione dell'articolo 1117 c.c. e non essendo possibile distinguere tra chi usava la corte come parcheggio, avendo alla medesima accesso diretto, e chi, invece, della corte faceva un uso solo mediato come spazio da cui ricavare luce ed aria.

omissis

La causa verte, per quanto accertato in fatto, su di un cortile posto tra i corpi di fabbrica di più edifici. Per consolidata interpretazione giurisprudenziale, viene inteso, allora, come cortile, ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c., qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, o che abbia anche la sola funzione di consentirne l'accesso (Cass. Sez. 2, 15/02/2018, n. 3739; Cass. Sez. 2, 02/08/2010, n. 17993; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14559; Cass. Sez. 2, 29/10/2003, n. 16241). La presunzione legale di comunione, stabilita dall'art. 1117 c.c., si reputa inoltre operante anche nel caso di cortile strutturalmente e funzionalmente destinato al servizio di più edifici limitrofi ed autonomi, tra loro non collegati da unitarietà condominiale (così, ad esempio, Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14559; Cass. Sez. 2, 24/05/1972, n. 1619). La sentenza impugnata ha confermato la decisione di primo grado affermativa della natura comune della corte per cui è causa in favore di tutte le parti, non avendo gli attori prodotto titolo idoneo a superare la presunzione dell'articolo 1117 c.c. e non essendo possibile distinguere tra chi usava la corte come parcheggio, avendo alla medesima accesso diretto, e chi, invece, della corte faceva un uso solo mediato come spazio da cui ricavare luce ed aria. Nella specie, i giudici del merito hanno quindi svolto l'accertamento preliminare volto, mediante apposito apprezzamento di fatto, a verificare l'obiettiva destinazione primaria del

cortile di causa a dare aria, luce ed accesso al servizio delle unità immobiliari dei contendenti. Una volta così verificata, in ragione della relazione di accessorietà tra i beni, l'applicabilità dell'art. 1117 c.c., occorre individuare, per superare eventualmente la presunzione di condominialità, quel determinato titolo che aveva dato luogo alla formazione del condominio per effetto del primo frazionamento del complesso in proprietà individuali.

La Corte d'appello di Venezia ha sostenuto che l'abbattimento del muro realizzato dalla condomina fosse illegittimo perché creava a carico della corte comune un passaggio carrabile a vantaggio della proprietà esclusiva in luogo di quello esclusivamente pedonale preesistente e comportava l'eliminazione dei posti auto a ridosso del muro stesso. Il ragionamento decisorio ha dunque ritenuto che la proprietà, stando al pregresso stato dei luoghi, potesse utilizzare il cortile unicamente per finalità di accesso pedonale, mentre, in conseguenza della modifica realizzata demolendo il muro, sarebbe risultata alterata l'originaria destinazione, consentendo alla medesima comproprietaria di avvalersi dell'area anche per accedervi mediante veicoli e sacrificando alcuni posti dapprima utilizzati come parcheggio. A tal fine, non rileva decisamente accertare se il muro di recinzione fosse, o meno, comune, alla stregua dell'art. 881 c.c. La decisione della Corte di Venezia è conforme all'orientamento di questa Corte, secondo il quale la cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., può essere utilizzata dal condomino anche in modo particolare e diverso dal suo normale uso se ciò non alteri l'equilibrio tra le concorrenti utilizzazioni attuali o potenziali degli altri e non determini pregiudizievoli invadenze dell'ambito dei coesistenti diritti degli altri proprietari.

omissis