



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Mauro MOCCI	- Presidente
Riccardo GUIDA	- Consigliere
Davide DE GIORGIO	- Consigliere
Stefano OLIVA	- Consigliere
Cesare TRAPUZZANO	- Rel. Consigliere

R.G.N. 12277/21

C.C. 25/11/2025

Proprietà – Cortile comune – Usucapione – Distanze legali
--

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 12277/2021) proposto da:

██████████ rappresentata e difesa, giusta procura in calce al ricorso, dall'Avv. ██████████, elettivamente domiciliata in ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████;

- ricorrente -

contro

██████████ rappresentato e difeso, giusta procura in calce al controricorso, dall'Avv. ██████████, con domicilio digitale eletto presso l'indirizzo PEC del difensore;

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catania n. 429/2021, pubblicata il 25 febbraio 2021, notificata il 25 febbraio 2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25 novembre 2025 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano.



FATTI DI CAUSA

1.- Con atto di citazione del 24 febbraio 2006, [REDACTED] conveniva, davanti al Tribunale di Siracusa, [REDACTED] al fine di sentire: A) accertare la proprietà comune della porzione di cortile funzionale all'uso delle abitazioni site in [REDACTED] via [REDACTED] [REDACTED], con la conseguente inibitoria dell'uso esclusivo e illegittimo compiuto dalla convenuta; B) dichiarare che il tubo di scarico dell'acqua piovana di pertinenza della convenuta, in ragione della sua collocazione, arrecava gravi danni alle cose di proprietà esclusiva dell'attore, con la condanna della stessa al suo spostamento, in modo tale da non causare i suddetti danni, oltre al risarcimento di quelli già patiti.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] la quale contestava la fondatezza delle domande avversarie e chiedeva, in via riconvenzionale: 1) che fosse dichiarato l'avvenuto acquisto per usucapione della proprietà esclusiva del suddetto cortile, situato a sinistra rispetto all'androne di ingresso e posto al servizio del vano terraneo di sua proprietà; 2) che fosse disposto l'arretramento delle pareti dell'immobile di proprietà dell'attore, poiché, nel ricostruirlo, era stato chiuso un terrazzino, con il relativo ampliamento della costruzione preesistente, senza rispettare le distanze legali; 3) che fossero rimossi la tubazione di scarico delle acque piovane posta a distanza irregolare dal confine col suo immobile al pianterreno e all'interno del cortile di sua proprietà esclusiva nonché il pozzetto dell'impianto elettrico, anch'esso collocato all'interno del cortile di sua proprietà esclusiva, e la tubazione delle acque luride collocata all'interno del vano al pianterreno di sua proprietà su via [REDACTED]



Nel corso del giudizio era espletata consulenza tecnica d'ufficio ed era assunta la prova orale ammessa.

Con sentenza non definitiva n. 1081/2017, depositata il 13 giugno 2017, il Tribunale adito disponeva che la convenuta modificasse la collocazione del tubo di scarico di acqua piovana e la condannava al pagamento della somma di euro 150,00, a titolo di risarcimento danni.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza definitiva n. 366/2019, depositata il 1° marzo 2019: - accoglieva la domanda di rivendicazione proposta dall'attore in ordine al cortile, di cui dichiarava la comproprietà, rigettando la domanda di usucapione proposta dalla convenuta, e ordinava alla medesima convenuta di rimuovere il cancello posto all'ingresso del cortile; - rigettava le altre domande riconvenzionali proposte dalla convenuta quanto al mancato rispetto delle distanze legali tra le costruzioni e con riguardo alle tubazioni nonché alla costituzione di una servitù di scarico.

2.- Con atto di citazione dell'8 aprile 2019, proponeva appello avverso entrambe le pronunce di prime cure [REDACTED] la quale lamentava: 1) l'erroneo accoglimento della domanda di rivendicazione della comproprietà del cortile, in mancanza di alcuna prova di detta comproprietà; 2) la fondatezza della domanda di usucapione del cortile, in mancanza di alcun giudicato esterno formatosi sul punto; 3) l'erroneità del rigetto della domanda di accertamento della violazione delle distanze come prescritte dalle N.T.A. del Comune di [REDACTED] nonché l'erroneo rilievo sulle modalità di costituzione di una servitù volontaria, quanto alla realizzazione della chiusura di un terrazzino al confine



con la proprietà [REDACTED] 4) l'erronea disposizione della condanna al risarcimento dei danni derivati dal pluviale discendente, alla luce del verbale di conciliazione redatto tra le parti in un precedente giudizio.

Resisteva al gravame [REDACTED] il quale chiedeva che l'appello fosse rigettato.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Catania, con la sentenza di cui in epigrafe, respingeva l'appello e, per l'effetto, confermava integralmente la pronuncia impugnata.

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava per quanto di interesse in questa sede: a) che i cortili rientravano espressamente tra le parti comuni dell'edificio; b) che non erano sufficienti a vincere la presunzione di comproprietà del cortile le deposizioni testimoniali rese – secondo cui il cortile era variamente delimitato dapprima con muro alto e cancello, poi con muro basso, quindi con recinzione bassa in metallo ed infine con recinzione e cancello in metallo, con utilizzazione dapprima a cura di [REDACTED] e poi di [REDACTED] sua avente causa –, poiché tali deposizioni non erano idonee a recidere il collegamento funzionale e strutturale del bene rispetto all'edificio, in difetto di un titolo di segno contrario; c) che le affermazioni dei testi non valevano ad escludere l'utilizzazione, magari più sporadica, da parte degli altri condomini, nel caso di specie il [REDACTED] e, prima di lui, i suoi danti causa; d) che le diverse modalità di delimitazione del confine, succedutesi nel tempo, non escludevano il pari uso da parte degli altri comproprietari, in quanto non era provato, né che l'accesso fosse stato sempre impedito con chiavistelli, né che eventuali chiavi di accesso fossero nel



possesso esclusivo della [REDACTED] e, prima ancora, del suo dante causa; e) che, peraltro, l'attuale delimitazione posta in essere dalla [REDACTED] si inoltrava avanti l'immobile [REDACTED] al piano terra per circa cm. 90, come attestato dal consulente tecnico d'ufficio e corroborato dalle fotografie allegate alla relazione peritale, e includeva, al suo interno, il pluviale e il pozzetto relativo all'impianto elettrico di pertinenza dell'appellato; f) che, quanto alla violazione delle distanze legali, come risultava dall'elaborato peritale, tutte le modifiche del fabbricato, ricostruito di comune accordo tra le parti o loro danti causa, erano state regolarmente approvate dal Comune in sede di rilascio della concessione edilizia, né erano stati riscontrati abusi edilizi e/o mutamenti illegittimi dello stato dei luoghi; g) che, inoltre, in sede di sopralluogo, l'ausiliario del giudice aveva sostenuto che non erano state rilevate violazioni delle distanze legali, sicché il [REDACTED] aveva legittimamente innalzato fino a ml. 3,00 il muro situato al confine tra le due proprietà, per un breve tratto, come si evinceva dalle planimetrie, né la copertura del terrazzino aveva creato alcuna servitù di veduta o affaccio a carico della proprietà [REDACTED] ma anzi era stata rafforzata la *privacy* tra le due proprietà; h) che l'innalzamento di un ulteriore breve tratto di muro al confine per ml. 1,50 circa, realizzato nel rispetto della situazione di fatto già esistente, attestava che la chiusura di un'ulteriore parte del terrazzino [REDACTED] confinante con il terrazzino di proprietà [REDACTED] era stata effettuata in applicazione altresì del principio di prevenzione; i) che, con riferimento allo scarico fognario che attraversava in parte il soprastante deposito di proprietà [REDACTED] il consulente tecnico



d'ufficio aveva accertato che la situazione riscontrata derivava dalla ricostruzione degli immobili di entrambe le parti, con la realizzazione di un unico impianto di scarico, siccome previsto dall'unitario progetto di ricostruzione dei rispettivi immobili presentato al Comune (ed assentito) da tutte le parti e/o loro danti causa, senza che fosse stata creata una servitù a carico dell'impianto [REDACTED]

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a cinque motivi, [REDACTED]

Ha resistito, con controricorso, l'intimato [REDACTED]

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.- Con il primo motivo la ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la nullità della sentenza con riferimento agli artt. 111, sesto comma, Cost. e 132, secondo comma, n. 4, c.p.c., per avere la Corte di merito motivato in termini meramente apparenti circa l'affermazione che il cortile oggetto di causa fosse di proprietà comune, senza spiegare le ragioni per le quali detto cortile, indipendentemente dalla denominazione adottata, avesse le caratteristiche per essere destinato all'uso e godimento comune e, quindi, rientrasse nella fattispecie di cui all'art. 1117 c.c.

Osserva l'istante che, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., la Corte d'appello avrebbe omesso l'esame di un fatto decisivo per il giudizio, mancando di tenere conto della circostanza che il cortile, per le sue caratteristiche, non sarebbe stato destinato a dare aria e luce e a consentire l'accesso alle unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale.



Adduce, ancora, la ricorrente, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 948, 1117, 2727 e ss. e 2697 c.c., per avere la Corte del gravame ritenuto che la proprietà del cortile fosse comune, malgrado nell'atto di acquisto del [REDACTED] tale area non fosse indicata tra i beni comuni, così accogliendo indebitamente la domanda di rivendicazione proposta e reputando erroneamente che il cortile facesse parte dei beni comuni, male applicando anche i principi sulla prova della rivendica e in tema di presunzioni, poiché dai fatti certi acquisiti – dai quali sarebbe risultato che il cortile non era circoscritto dai muri perimetrali dell'edificio e che su di esso non si affacciavano vani dell'edificio ricostruito – la Corte avrebbe erroneamente tratto il fatto ignoto che esso fosse destinato a fornire utilità alle porzioni immobiliari che facevano parte dell'edificio ricostruito.

2.- Con il secondo motivo la ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, per avere la Corte territoriale mancato di esaminare e tenere conto della circostanza che il [REDACTED] avesse riconosciuto in citazione che, da quando il cortile era stato delimitato con delle opere di chiusura, era stato privato del possesso di detta area e gli era stato impedito di accedervi.

All'uopo, l'istante rileva, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 1058 e 2727 e ss. c.c., in ordine al mancato accoglimento della domanda di usucapione proposta dalla [REDACTED] relativa al cortile, che avrebbe costituito pertinenza esclusiva della sua abitazione, con travisamento delle prove sulla ritenuta comproprietà ex art. 1117



c.c., attesa l'inesistenza del collegamento funzionale con gli altri immobili facenti parte del condominio e così male applicando i principi in tema di prova presuntiva, posto che dal fatto noto affermato dal [REDACTED] nella citazione del 2006, circa il possesso esclusivo della [REDACTED] dall'anno 1999, con l'estromissione da tale data del [REDACTED] e dall'altro fatto noto affermato dai testi escussi, circa il possesso esclusivo della [REDACTED] e del suo dante causa risalente a 30-40 anni prima del 1999, la Corte avrebbe erroneamente tratto il fatto ignoto della possibilità di accesso e di utilizzo del cortile da parte del [REDACTED]

2.1.– I due superiori mezzi di critica – che possono essere scrutinati congiuntamente, in quanto avvinti da evidenti ragioni di connessione logica e giuridica – sono, nel complesso, infondati.

2.1.1.– E tanto premessa l'inammissibilità delle doglianze articolate ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., poiché ricorre un'ipotesi di "doppia conforme" ex art. 348-ter, ultimo comma, c.p.c. vigente *ratione temporis* (norma ora ripresa dall'art. 360, quarto comma, c.p.c.), a fronte di un giudizio d'appello instaurato dopo l'11 settembre 2012.

Questo appunto perché nei due gradi di merito le "questioni di fatto" relative all'uso (anche potenziale) e all'utilità comune del cortile sono state decise in base alle "stesse ragioni" e ripercorrendo il medesimo *iter* logico-argomentativo in relazione ai fatti principali oggetto della causa (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 7724 del 09/03/2022; Sez. 6-3, Ordinanza n. 2506 del 27/01/2022; Sez. 6-2, Ordinanza n. 33483 del 11/11/2021; Sez. 2, Ordinanza n. 29222 del 12/11/2019; Sez. 1, Sentenza n.



26774 del 22/12/2016; Sez. 2, Sentenza n. 5528 del 10/03/2014).

D'altronde, è onere del ricorrente indicare, allo scopo di escludere la declaratoria di inammissibilità, le ragioni di fatto poste a base, rispettivamente, della decisione di primo grado e della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro eterogenee (Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 5947 del 28/02/2023; Sez. 6-2, Ordinanza n. 8320 del 15/03/2022; Sez. L, Sentenza n. 20994 del 06/08/2019; Sez. 1, Sentenza n. 26774 del 22/12/2016), specificazione di cui, nel corpo dell'atto introduttivo del giudizio di legittimità, non vi è traccia.

2.1.2.- Chiarito ciò, la sentenza impugnata ha evidenziato che il cortile rientrava espressamente tra le parti comuni dell'edificio, senza che fossero sufficienti a vincere la presunzione di comproprietà le deposizioni testimoniali rese – secondo cui il cortile era variamente delimitato dapprima con muro alto e cancello, poi con muro basso, quindi con recinzione bassa in metallo ed infine con recinzione e cancello in metallo, con utilizzazione dapprima a cura di [REDACTED] e poi di [REDACTED] sua avente causa –, poiché tali deposizioni non erano idonee a recidere il collegamento funzionale e strutturale del bene rispetto all'edificio, in difetto di un titolo di segno contrario.

Siffatta conclusione è stata avvalorata dalle seguenti considerazioni: - le affermazioni dei testi non valevano ad escludere l'utilizzazione, magari più sporadica, da parte degli altri condomini, nel caso di specie [REDACTED] e, prima di lui, i suoi danti causa; - le diverse modalità di delimitazione del confine,



succedutesi nel tempo, non escludevano il pari uso da parte degli altri comproprietari, in quanto non era provato, né che l'accesso fosse stato sempre impedito con chiavistelli, né che eventuali chiavi di accesso fossero nel possesso esclusivo della [REDACTED] e, prima ancora, del suo dante causa; - peraltro, l'attuale delimitazione posta in essere dalla [REDACTED] si inoltrava avanti l'immobile [REDACTED] al piano terra per circa cm. 90, come attestato dal consulente tecnico d'ufficio e corroborato dalle fotografie allegate alla relazione peritale, e includeva, al suo interno, il pluviale e il pozzetto relativo all'impianto elettrico di pertinenza dell'appellato.

A fronte di queste argomentazioni, le censure – atte a contestare che l'area fosse soggetta al pari uso delle parti e fosse idonea a fornire aria e luce alle proprietà delle parti site nello stabile comune – mirano chiaramente ad ottenere una rivalutazione dei fatti di causa debitamente esaminati per giungere ad una conclusione diversa, rivalutazione preclusa in sede di legittimità (Cass. Sez. 5, Ordinanza n. 32505 del 22/11/2023; Sez. 1, Ordinanza n. 5987 del 04/03/2021; Sez. U, Sentenza n. 34476 del 27/12/2019; Sez. 6-5, Ordinanza n. 9097 del 07/04/2017; Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014).

Ebbene, in tema di ricorso per cassazione, l'errore di percezione, cadendo sulla ricognizione del contenuto oggettivo della prova, non può ravvisarsi laddove la statuizione di esistenza o meno della circostanza controversa presupponga un giudizio di attendibilità, sufficienza e congruenza delle testimonianze, che si colloca interamente nell'ambito della valutazione delle prove, estranea al giudizio di legittimità (Cass. Sez. 3, Sentenza n.



13918 del 03/05/2022; Sez. 3, Sentenza n. 7187 del 04/03/2022; Sez. L, Ordinanza n. 25166 del 08/10/2019; Sez. L, Sentenza n. 27033 del 24/10/2018; Sez. 3, Sentenza n. 9356 del 12/04/2017).

E questo con precipuo riferimento alle deposizioni rese dai testi escussi in ordine alla delimitazione del cortile, che non era significativa dell'uso esclusivo, in mancanza di elementi probatori volti a suffragare la ricostruzione della [REDACTED] secondo cui tale area sarebbe stata, in passato (sin da tempo immemorabile), chiusa con un cancello di cui solo la [REDACTED] o i suoi danti causa avrebbero avuto la disponibilità delle chiavi (se non a partire dall'anno 1999), tale da inibirne l'uso agli altri comproprietari.

Nella fattispecie, l'addotto errore di valutazione in cui sarebbe incorso il giudice di merito – che investe l'apprezzamento della fonte di prova come dimostrativa, o meno, del fatto che si intende provare (ossia l'uso esclusivo dell'area e l'impossibilità di accesso degli altri comunisti) – non è mai sindacabile in sede di legittimità.

2.1.3.– Ne ha tratto correttamente il giudice d'appello che, in difetto di alcuna dimostrazione che, per le sue caratteristiche strutturali, il cortile risultasse destinato al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari nonché di un titolo di segno contrario, l'area avrebbe dovuto intendersi di proprietà comune in base alla presunzione di cui all'art. 1117, n. 1, c.c., essendo destinata prevalentemente a dare aria e luce allo stabile comune (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 24189 del 08/09/2021; Sez. 2, Ordinanza n. 23316 del 23/10/2020; Sez. 2, Ordinanza n. 3852 del



17/02/2020), tanto da costituire una prosecuzione dell'androne comune.

Del resto, la presunzione legale di comunione di talune parti, stabilita dall'art. 1117 c.c., trova applicazione anche nel caso di cortile esistente tra più edifici limitrofi ma strutturalmente autonomi appartenenti a proprietari diversi, ove lo stesso sia destinato a dare aria, luce ed accesso a tutti i fabbricati che lo circondano, come è stato ritenuto nella specie (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3739 del 15/02/2018; Sez. 2, Sentenza n. 17993 del 02/08/2010; Sez. 2, Sentenza n. 14559 del 30/07/2004).

3.- Con il terzo motivo la ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del Comune di Sortino e dell'art. 9 del d.m. n. 1444/1968, integrative degli artt. 873 e 878 c.c., per avere la Corte distrettuale escluso l'applicazione alla chiusura del terrazzino – che il [REDACTED] aveva trasformato in abitazione, realizzando una nuova costruzione – delle norme sulle distanze tra costruzioni previste dal P.R.G. e dal citato art. 9 del d.m. n. 1444/1968 dal frontistante immobile della [REDACTED] reputando erroneamente che l'approvazione del progetto da parte del Comune rendesse legittima la nuova costruzione.

Deduce l'istante che tale sopraelevazione sarebbe stata ritenuta legittima ai sensi dell'art. 878 c.c., non tenendo conto che la sopraelevazione del muro di cinta oltre l'altezza di ml. 3,00 lo avrebbe trasformato in un muro di fabbrica, senza che, in conseguenza di tale trasformazione, potesse applicarsi il principio di prevenzione.



3.1.– Il motivo è fondato.

Ed invero, la Corte d'appello ha reputato che non vi fosse violazione delle distanze legali in ordine alla chiusura di una parte del terrazzino sul lato est di proprietà esclusiva [REDACTED] in ragione delle seguenti argomentazioni: - tutte le modifiche del fabbricato, ricostruito di comune accordo tra le parti o loro danti causa, erano state regolarmente approvate dal Comune in sede di rilascio della concessione edilizia, né erano stati riscontrati abusi edilizi e/o mutamenti illegittimi dello stato dei luoghi; - inoltre, l'innalzamento era avvenuto in ordine al muro situato al confine tra le due proprietà, per un breve tratto, come si evinceva dalle planimetrie, senza che la copertura del terrazzino avesse creato alcuna servitù di veduta o affaccio a carico della proprietà [REDACTED] ma anzi rafforzando la *privacy* tra le due proprietà; - l'innalzamento di un ulteriore breve tratto di muro al confine per ml. 1,50 circa, realizzato nel rispetto della situazione di fatto già esistente, attestava che la chiusura di un'ulteriore parte del terrazzino [REDACTED] confinante con il terrazzino di proprietà [REDACTED] era stata effettuata in applicazione altresì del principio di prevenzione.

Ebbene, il muro di cinta, da non considerare per il computo delle distanze nelle costruzioni, ai sensi dell'art. 878 c.c., è solo quello con facce emergenti dal suolo che, essendo destinato alla demarcazione della linea di confine ed alla separazione dei fondi, si presenti separato da ogni altra costruzione e, pertanto, esula da tale nozione il muro eretto in sopraelevazione di un fabbricato, a delimitazione di una terrazza di copertura di questo, posto che un simile manufatto non si configura separato dall'edificio cui



inerisce e resta nel medesimo incorporato (Sez. 2, Ordinanza n. 13155 del 18/05/2025; Sez. 2, Sentenza n. 8922 del 06/04/2017; Sez. 2, Sentenza n. 4742 del 27/02/2014; Sez. 2, Sentenza n. 1083 del 13/02/1996).

Pertanto, all'esito della chiusura del terrazzino, con la creazione di un nuovo vano e l'aumento di volumetria, l'originario muro di cinta è divenuto muro di fabbrica, rispetto al quale era esigibile il rispetto delle distanze.

In secondo luogo, l'aver eseguito la costruzione in conformità all'ottenuta licenza o concessione non esclude, di per sé, la violazione delle prescrizioni sulle distanze e, quindi, il diritto del vicino, a seconda dei casi, alla riduzione in pristino o al risarcimento dei danni (Sez. 2, Ordinanza n. 4833 del 19/02/2019; Sez. 2, Sentenza n. 17286 del 12/08/2011; Sez. 2, Sentenza n. 7563 del 30/03/2006).

Ed ancora la circostanza che il fabbricato sia stato ricostruito di comune accordo tra le parti o loro danti causa sulla base di un progetto edilizio comune non costituisce prova del consenso scritto ex art. 1350, n. 4, c.c. (Sez. 2, Ordinanza n. 20958 del 22/08/2018; Sez. 2, Sentenza n. 6712 del 18/07/1994; Sez. 2, Sentenza n. 432 del 10/02/1968), specificamente prestato per attuare la sopraelevazione del muro del terrazzino in questione in violazione delle distanze, a tutela di interessi privati.

Infatti, non basta all'uopo provare il generico consenso del vicino alla sopraelevazione, espresso con la dichiarazione di aver preso visione del progetto e di non aver contestazioni da sollevare o richieste da avanzare, ma occorre altresì dimostrare che dal progetto medesimo risultassero in modo chiaro,



percepibile da persona di ordinaria cultura e diligenza, le violazioni delle distanze in questione, di guisa che il consenso dovesse intendersi concesso non alla semplice sopraelevazione, ma altresì alle violazioni in parola e, per implicito, alla creazione delle servitù prediali che da tali violazioni derivavano (Sez. 2, Sentenza n. 1559 del 17/03/1981; Sez. 2, Sentenza n. 3497 del 04/08/1977).

A fronte di tale conclamato stato di fatto, dovevano essere rispettate le distanze legali del nuovo muro di fabbrica eretto nella proprietà [REDACTED] con la creazione di un nuovo vano – e, dunque, con aumento della volumetria e della sagoma d'ingombro – rispetto alla parete finestrata dell'immobile [REDACTED] (accertamento rimesso al giudice di rinvio secondo le direttrici indicate).

4.– Con il quarto motivo la ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., della violazione e falsa applicazione degli artt. 1058 e 2697 c.c., per avere la Corte del gravame erroneamente applicato i principi in materia di condominio agli scarichi fognari realizzati al momento della ricostruzione dell'edificio, con la costituzione di una servitù prima inesistente a carico dell'immobile della [REDACTED]

Espone l'istante che la Corte d'appello avrebbe travisato le prove esistenti, poiché – diversamente da quanto affermato – dalle tavole progettuali allegate alla consulenza tecnica d'ufficio non solo non sarebbe risultato che nell'edificio, prima della demolizione, lo scarico fognario fosse collegato all'interno del vano al piano terra della [REDACTED] ma sarebbe emerso, al contrario, che esso fosse dal lato opposto.



4.1.– Il motivo è infondato.

Sul punto, la pronuncia impugnata ha specificato che, con riferimento allo scarico fognario che attraversava in parte il soprastante deposito di proprietà [REDACTED] era stato accertato dal consulente tecnico d'ufficio che la situazione riscontrata derivava dal rifacimento degli immobili di entrambe le parti, con la realizzazione di un unico impianto di scarico, siccome previsto dall'unitario progetto di ricostruzione dei rispettivi immobili presentato al Comune (ed assentito) da tutte le parti e/o loro danti causa, senza che fosse stata creata una servitù a carico dell'impianto [REDACTED]

Pertanto, la Corte d'appello ha verificato che la realizzazione dell'unico impianto di scarico secondo il tracciato individuato era avvenuta sulla base di un unitario progetto demandato dalle parti, ossia con il consenso di entrambe.

Nei termini anzidetti, la doglianza tende surrettiziamente a censurare gli accertamenti in fatto debitamente compiuti e argomentati dal giudice di merito, che sono insindacabili nella presente sede di legittimità.

5.– Il quinto motivo investe, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la nullità della sentenza con riferimento all'art. 112 c.p.c., per avere la Corte dell'impugnazione omesso di decidere sulla domanda di eliminazione della grondaia di proprietà [REDACTED] non collocata alla distanza prevista dall'art. 889 c.c. di un metro dal confine con l'immobile al piano terra di proprietà [REDACTED]

L'istante contesta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 889 e 2697



c.c., per avere la Corte d'appello mancato di applicare la distanza dal confine della grondaia, reputando erroneamente che, trattandosi di condominio, non vi fosse l'obbligo di rispettare detta distanza, senza che il [REDACTED] avesse dimostrato l'impossibilità di collocare altrove tale grondaia.

5.1.– Il motivo è infondato.

E ciò perché è stato accertato che il pluviale e il pozzetto relativo all'impianto elettrico di pertinenza del [REDACTED] insistevano sul cortile di proprietà comune e non di proprietà esclusiva della [REDACTED]

Ora, la disposizione di cui all'art. 889 c.c., relativa alle distanze per pozzi, cisterne, fosse e tubi, non trova applicazione in tema di uso della cosa comune, essendo la materia regolata dalle norme di cui agli artt. 1102, 1117, 1118, 1120, 1121 e 1122 c.c., che costituiscono un sistema completo, al quale non possono aggiungersi, se non ne ricorrano i presupposti, altre diverse limitazioni valide per regolare i rapporti tra costruzioni e fondi finitimi (Sez. 2, Sentenza n. 3659 del 06/06/1981; Sez. 2, Sentenza n. 1529 del 23/04/1977; Sez. 2, Sentenza n. 3133 del 06/11/1971).

A fronte di tale stato di fatto, non è stata dedotta la specifica violazione delle distanze della grondaia rispetto alla proprietà esclusiva della [REDACTED]

E ciò tenendo conto che le norme che regolano i rapporti di vicinato trovano applicazione, rispetto alle singole unità immobiliari, solo in quanto compatibili con la concreta struttura dell'edificio e con la natura dei diritti e delle facoltà dei condomini, sicché il giudice deve accertare se la rigorosa



osservanza di dette disposizioni non sia irragionevole, considerando che la coesistenza di più appartamenti in un unico edificio implica di per sé il contemperamento dei vari interessi al fine dell'ordinato svolgersi della convivenza tra i condomini (Sez. 2, Ordinanza n. 29644 del 28/12/2020; Sez. 2, Sentenza n. 1989 del 02/02/2016; Sez. 2, Sentenza n. 12520 del 21/05/2010; Sez. 2, Sentenza n. 16958 del 25/07/2006).

In questa evenienza, qualora il giudice verifichi che l'uso della cosa comune sia avvenuto nell'esercizio dei poteri e nel rispetto dei limiti stabiliti dall'art. 1102 c.c. a tutela degli altri comproprietari, deve ritenersi legittima l'opera realizzata senza il rispetto delle norme sulle distanze tra proprietà contigue, applicabili, di regola, anche in ambito condominiale, purché la relativa osservanza sia compatibile con la particolare struttura dell'edificio condominiale (Sez. 2, Ordinanza n. 10477 del 19/04/2023).

6.- In conseguenza delle argomentazioni esposte, il terzo motivo del ricorso deve essere accolto mentre i restanti motivi vanno respinti.

La sentenza impugnata va dunque cassata, limitatamente al motivo accolto, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi agli enunciati principi di diritto e tenendo conto dei rilievi svolti, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.



La Corte Suprema di Cassazione

accoglie il terzo motivo del ricorso, rigetta i rimanenti motivi, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, in data 25 novembre 2025.

Il Presidente

Mauro Mocchi

