

Civile Ord. Sez. 2 Num. 21707 Anno 2026
Presidente: MOCCI MAURO
Relatore: GRASSO GIUSEPPE
Data pubblicazione: 25/06/2026



ORDINANZA

sul ricorso 24038/2024 R.G. proposto da:

██████████ in persona del legale rappresentante *pro tempore*, in proprio e nell'interesse di ██████████ e di ██████████ rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████ giusta procura in atti;

- ricorrente -

contro

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████ ██████████ giusta procura in atti;

-controricorrente-

avverso la sentenza n. 2669/2024 della CORTE DI APPELLO DI ROMA, depositata il 16/04/2024;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 9/04/2026 dal Consigliere GIUSEPPE GRASSO;

Osserva

██████████ convenne innanzi al Tribunale di Roma il ██████████ Rilevò di essere proprietaria di un'autorimessa sita nell'area sottostante gli edifici del complesso

condominiale; che aveva intenzione di trasformare in una pluralità di box auto; che aveva diritto a ripristinare l'uscita di sicurezza posta nel cortile condominiale e a modificare le aperture lucifere collocate a soffitto del locale di sua proprietà, corrispondente al piano di calpestio del cortile del [REDACTED]. Davanti al rifiuto di controparte a prestare il proprio consenso per i descritti interventi, l'attrice chiese affermarsi il suo diritto nei termini enunciati e la condanna al risarcimento del danno, causato dall'ingiusta opposizione del Condominio, quantificato in € 2.034.859,00.

Il Tribunale dichiarò la società attrice titolare del diritto di servitù avente ad oggetto le luci esistenti in favore dell'autorimessa e condannò parte convenuta al ripristino dei luoghi nello stato di fatto anteriore (bocche di luce in vetro-cemento), che la parte attrice aveva autonomamente iniziato a modificare in prese d'aria grigliate e che, in risposta, il Condominio aveva occluso del tutto; escludendo, tuttavia, il diritto al ripristino dell'uscita di sicurezza nei cortili condominiali, in quanto fondato su atti di compravendita a cui era rimasto estraneo il Condominio convenuto.

La Corte di appello di Roma rigettò l'appello proposto da [REDACTED] compensando le spese processuali.

Questi, in sintesi, gli argomenti salienti della sentenza, per quel che qui possa rilevare:

- secondo la Corte, le aperture per cui è causa, esaminate le fotografie prodotte e la relazione di consulenza, *<<ricadono in aree di uso comune, per il passaggio, spesso sono poste sul piano di calpestio ed alcune sono anche funzionali a locali diversi dall'autorimessa, come, ad esempio, l'apertura contrassegnata dalla lettera "F", che affaccia sulla rampa ed insiste su cantine ed autorimessa. In questo contesto, in cui le luci sono, per lo più, strutturalmente inserite nelle parti comuni, costituendo anche il piano di calpestio, l'assenza di qualsiasi riferimento specifico nell'atto di*

acquisto dalla società conduttrice e le indicazioni, in via esemplificativa, nel regolamento, delle zone condominiali, che non escludono (art. 2) il ricorso alle disposizioni contenute nell'art. 1117 cc, non è possibile ritenere l'invocata proprietà esclusiva delle superfici su cui insistono le aperture>>;

- inoltre, la società [REDACTED] aveva già ottenuto il ripristino dello stato dei luoghi e, dunque, il risarcimento in forma specifica, non indicando tuttavia ulteriori elementi di valutazione, oltre la chiusura temporanea delle luci (reazione ad un fatto illecito), per la valutazione di un danno diverso e maggiore, anche sul piano morale.

[REDACTED] anche nell'interesse di [REDACTED] e di [REDACTED] a séguito di scissione di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha proposto ricorso per cassazione fondato su cinque motivi.

Il [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha resistito con controricorso, contenente ricorso incidentale, condizionato all'accoglimento del ricorso principale, fondato su un unico motivo.

Formulata proposta di definizione anticipata ex art. 380bis cod. proc. civ. per inammissibilità e/o manifesta infondatezza del ricorso, [REDACTED] [REDACTED] ha depositato istanza di decisione, a seguito della quale è stata fissata adunanza in camera di consiglio.

Preliminarmente è opportuno ricordare che non sussiste incompatibilità dell'estensore della proposta di definizione ex art. 380-bis c.p.c. a far parte del collegio, anche con funzione di relatore, siccome chiarito dalle Sezioni unite con la sentenza n. 9611 del 10-4-2024, alla quale è sufficiente in questa sede rinviare.

1. Con il primo motivo la ricorrente denuncia la nullità della sentenza per omessa motivazione ai sensi dell'art. 132, co. 2 e 4 cod. proc. civ., e art. 118 disp. att. cod. proc. civ., in relazione all'art. 360 co. 1 n. 4 cod. proc. civ., per aver la Corte d'appello erroneamente rilevato che l'ordine di

rimessione in pristino dei lucernai, statuito con la sentenza di prime cure, fosse da solo sufficiente a ristorare i danni subiti dalla [REDACTED]

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia la nullità della sentenza, in relazione all'art. 360 co. 1, n. 5, cod. proc. civ., lamentando l'omesso esame di un fatto controverso e decisivo e, in violazione dell'art. 111, co 6, Cost. e dell'art. 132, co 2 n. 4 cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello immotivatamente rigettato la domanda risarcitoria formulata dalla [REDACTED] sebbene fondata sulla documentazione prodotta nel giudizio di primo grado, da ritenere decisiva ai fini dell'accertamento dei danni subiti dall'appellante, odierna ricorrente.

I primi due motivi, tra loro correlati, non superano lo scrutinio d'ammissibilità per il convergere di più ragioni.

(a) In presenza di "doppia conforme", sulla base dell'art. 348 ter, co. 5, cod. proc. civ., il ricorrente in cassazione, per evitare l'inammissibilità del motivo di cui al n. 5 dell'art. 360 cod. proc. civ., deve indicare le ragioni di fatto poste a base della decisione di primo grado e quelle poste a base della sentenza di rigetto dell'appello, dimostrando che esse sono tra loro diverse (Sez. 2, n. 5528, 10/03/2014, Rv. 630359; conf., ex multis, Cass. nn. 19001/2016, 26714/2016), evenienza che nel caso in esame non ricorre affatto.

(b) 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 (S.U. n. 8053, 7/4/2014, Rv. 629831 - 01; con., ex multis, Cass. nn. 17005/2024, 27415/2018, 9253/2017, 25216/2014).

(c) L'omesso esame non sarebbe stato, in ogni caso, qui prospettabile, non vertendosi in ipotesi di mancata considerazione di un fatto storico-documentale, avente carattere di decisività, bensì di rivendicazione di un diverso apprezzamento del complesso delle emergenze di causa (cfr., ex multis, Cass. nn. 18886/2023, 20664/2026).

(d) Come noto la giustificazione motivazionale è di esclusivo dominio del giudice del merito, con la sola eccezione del caso in cui essa debba giudicarsi meramente apparente; apparenza che ricorre, come di recente ha ribadito questa Corte, allorquando essa, benché graficamente esistente, non renda, tuttavia, percepibile il fondamento della decisione, perché recante argomentazioni obiettivamente inidonee a far conoscere il ragionamento seguito dal giudice per la formazione del proprio convincimento, non potendosi lasciare all'interprete il compito di integrarla con le più varie, ipotetiche congetture (Sez. 6, n. 13977, 23/5/2019, Rv. 654145; ma già S.U. n. 22232/2016; Cass. n. 6758/2022 e, da ultimo, S.U. n. 2767/2023, in motivazione).

A tale ipotesi deve aggiungersi il caso in cui la motivazione non risulti dotata dell'ineludibile attitudine a rendere palese (sia pure in via mediata o indiretta) la sua riferibilità al caso concreto preso in esame, di talché appaia di mero stile, o, se si vuole, standard; cioè un modello

argomentativo aprioristico, che prescinda dall'effettivo e specifico sindacato sul fatto.

Siccome ha già avuto modo questa Corte di più volte chiarire, la riformulazione dell'art. 360, primo comma, n. 5, cod. proc. civ., disposta dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, conv. in legge 7 agosto 2012, n. 134, deve essere interpretata, alla luce dei canoni ermeneutici dettati dall'art. 12 delle preleggi, come riduzione al "minimo costituzionale" del sindacato di legittimità sulla motivazione, con la conseguenza che è pertanto, denunciabile in cassazione solo l'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante, in quanto attinente all'esistenza della motivazione in sé, purché il vizio risulti dal testo della sentenza impugnata, a prescindere dal confronto con le risultanze processuali; anomalia che si esaurisce nella "mancanza assoluta di motivi sotto l'aspetto materiale e grafico", nella "motivazione apparente", nel "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili" e nella "motivazione perplessa ed obiettivamente incomprensibile", esclusa qualunque rilevanza del semplice difetto di "sufficienza" della motivazione (S.U., n. 8053, 7/4/2014, Rv. 629830; S.U. n. 8054, 7/4/2014, Rv. 629833; Sez. 6-2, n. 21257, 8/10/2014, Rv. 632914; da ultimo S.U. n., 2767/2023, la quale ha fatto il punto sulla giurisprudenza via via formatasi).

La motivazione della Corte di Roma, pur stringata, integrata da quella del Tribunale, richiamata e condivisa dal Giudice di secondo grado, si pone al di sopra del cd. "minimo costituzionale".

(e) La sentenza d'appello può essere motivata "*per relationem*", purché il giudice del gravame dia conto, sia pur sinteticamente, delle ragioni della conferma in relazione ai motivi di impugnazione ovvero della identità delle questioni prospettate in appello rispetto a quelle già esaminate in primo grado, sicché dalla lettura della parte motiva di entrambe le sentenze possa ricavarsi un percorso argomentativo esaustivo

e coerente, mentre va cassata la decisione con cui la corte territoriale si sia limitata ad aderire alla pronunzia di primo grado in modo acritico senza alcuna valutazione di infondatezza dei motivi di gravame (fra le tante Cass. n. 28139/2018; Sez. 6, n. 22022, 21/9/2017, Rv. 645333; 24677/2018, 2032/2026, in motivazione).

Qui la Corte di merito mostra piena conoscenza dei temi in discussione e la condivisione dell'apprezzamento di primo grado risulta sorretta da argomentazioni esplicite ben intelleggibili.

(f) Le doglianze risultano sommamente generiche: neppure col ricorso, seppur tardivamente, vengono evidenziati elementi che avrebbero dovuto indirizzare il giudizio di merito a riconoscere l'esistenza di danno risarcibile.

3. Con il terzo motivo ci si duole della nullità della sentenza per omesso esame circa un fatto controverso e decisivo, con riferimento all'art. 115 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, co. 1, n. 5, cod. proc. civ., per non aver la Corte d'appello di Roma ammesso, senza adeguata motivazione, le prove testimoniali richieste dalla [REDACTED] [REDACTED] sebbene decisive per il giudizio.

La doglianza non supera lo scrutinio d'ammissibilità.

In primo e decisivo luogo, siccome evidenziato nella proposta, la ricorrente non allega di aver chiesto tempestivamente alla Corte d'appello l'ammissione della prova orale, negata dal Tribunale, avendo anzi dichiarato in seno al ricorso (pag. 14) di aver insistito per l'ammissione nella sede conclusionale d'appello.

In ogni caso, riportati i capitoli in seno al ricorso, al fine di farne apprezzare la decisività, si è limitata a scrivere: <<Con tali prove la [REDACTED] [REDACTED] pertanto intendeva ulteriormente dimostrare in aggiunta alla documentazione prodotta, l'esistenza dei danni reclamati sotto il profilo del "danno emergente" in conseguenza dell'aggravio dei costi subiti, che sotto quello del "lucro cessante" per il mancato godimento

del suo locale e per le ridotte capacità di ricovero delle autovetture subito>>. All'evidenza, si tratta d'un allegazione del tutto generica, ben lontana (come ha scritto il Relatore proponente la definizione accelerata) dal <<dimostrare sia l'esistenza di un nesso eziologico tra l'omesso accoglimento dell'istanza e l'errore addebitato al giudice, sia che la pronuncia, senza quell'errore, sarebbe stata diversa, così da consentire al giudice di legittimità un controllo sulla decisività delle prove (Sez. 3, n. 9674 del 12 aprile 2023; Sez. 6-1, n. 23194 del 4 ottobre 2017; Sez. 6-3, n. 19985 del 10 agosto 2017; Sez. 1, n. 4178 del 22 febbraio 2007 (...)) Nella specie, la ricorrente pur avendo riportato il contenuto completo delle istanze istruttorie, ha mancato di indicare nel dettaglio il nesso eziologico e di illustrare la decisività di ciascun capitolo dedotto, venendo dunque meno ad una delle condizioni richieste per lo scrutinio di ammissibilità (Sez. 2, n. 18630 del 30 novembre 2023, Sez. 3, n. 30810 del 6 novembre 2023)>>.

4. Con il quarto motivo la ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 900, 901, 902, 1117 cod. civ. e 113 cod. proc. civ., con riferimento alla clausola n. 4 del regolamento predisposto dall'originaria società costruttrice, in relazione all'art. 360 cod. proc. civ., co. 1, n. 3, per non aver la Corte territoriale rilevato che la riserva operata dall'originario unico proprietario escludeva dal novero dei beni comuni previsti dall'art. 1117 cod. civ. quelle parti del lastrico solare sovrastante l'autorimessa ove sono posti i lucernai.

Inoltre, <<le coperture in vetrocemento sovrastanti le aperture lucifere erano prive di qualsiasi funzionalità che potesse far presumere la loro appartenenza ai beni comuni previsti dall'art. 1117 c.c., visto che, contrariamente a quanto affermato dalla Corte territoriale, le citate coperture erano collocate ad un livello superiore rispetto al piano calpestabile ed erano quindi prive di collegamento strutturale e di

funzionalità accessoria con il piano di calpestio riservato alle unità immobiliari condominiali>>.

La doglianza è infondata.

La denuncia di violazione di legge sostanziale non determina nel giudizio di legittimità lo scrutinio della questione astrattamente evidenziata sul presupposto che l'accertamento fattuale operato dal giudice di merito giustifichi il rivendicato inquadramento normativo, essendo, all'evidenza, occorrente che l'accertamento fattuale, derivante dal vaglio probatorio, sia tale da doversene inferire la sussunzione nel senso auspicato dal ricorrente (ex multis, S.U. n. 25573, 12/11/2020). E ancora, in tema di ricorso per cassazione, il vizio di violazione di legge consiste nella deduzione di un'erronea ricognizione, da parte del provvedimento impugnato, della fattispecie astratta recata da una norma di legge e implica necessariamente un problema interpretativo della stessa; l'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è, invece, esterna all'esatta interpretazione della norma e inerisce alla tipica valutazione del giudice di merito, sottratta al sindacato di legittimità (cfr. Sez. 1, n. 3340, 05/02/2019; da ultimo Cass. n. 1769/2026).

Sotto altro, concorrente profilo, l'onere di specificità dei motivi, sancito dall'art. 366, comma 1, n. 4), c.p.c., impone al ricorrente che denunci il vizio di cui all'art. 360, comma 1, n. 3), c.p.c., a pena d'inammissibilità della censura, di indicare le norme di legge di cui intende lamentare la violazione, di esaminarne il contenuto precettivo e di raffrontarlo con le affermazioni in diritto contenute nella sentenza impugnata, che è tenuto espressamente a richiamare, al fine di dimostrare che queste ultime contrastano col precetto normativo, non potendosi demandare alla Corte il compito di individuare - con una ricerca esplorativa ufficiosa, che trascende le sue funzioni - la norma violata o i punti della sentenza che si pongono in contrasto con essa (S.U., n. 23745,

28/10/2020, Rv. 659448 – 01; conf., ex multis, Cass. n. 18998/2021).
Onere che qui non consta essere stato assolto.

5. Con il quinto motivo la ricorrente lamenta, in via subordinata, violazione e falsa applicazione degli artt. 1102, 1067, 2697 cod. civ. e dell'art. 113 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, comma 1, n 3, cod. proc. civ., per aver la Corte d'appello affermato, nonostante l'accertata e non contestata esistenza di un rapporto di condominialità tra l'autorimessa e le palazzine sovrastanti, nonché della servitù a favore dell'autorimessa delle aperture lucifere per destinazione del padre di famiglia, che la [REDACTED] avrebbe dovuto essere autorizzata dal Condominio per innovare la predetta autorimessa, modificando i *<<Lucernai per assicurare luce ed aria al suo locale senza autorizzazione del Condominio, in virtù dell'accertato rapporto condominiale e di servitù per destinazione del "Padre di Famiglia">>*.

La Corte di Roma aveva rigettato il motivo d'appello sul punto perché la sostituzione del vetrocemento con dei grigliati avrebbe illegittimamente trasformato la servitù di luce in presa d'aria, con immissioni rumorose dal cantinato sottostante, con alterazione della destinazione del bene e inapplicabilità dell'art. 1102 cod. civ. L'asserto contrastava con l'art. 2697 cod. civ., poiché sarebbe spettato al Condominio dimostrare che le modifiche costituivano violazione dell'art. 1102 cod. civ.

La doglianza è infondata.

L'evocazione della regola sull'onere probatorio perciò solo non determina nel giudizio di legittimità lo scrutinio della questione astrattamente evidenziata sul presupposto che l'accertamento fattuale operato dal giudice di merito manifesti la prospettata violazione di legge, essendo, all'evidenza, occorrente che l'accertamento fattuale, derivante dal vaglio probatorio, sia tale da doversene inferire la conclusione nel senso auspicato dal ricorrente, evenienza che qui niente affatto ricorre,

richiedendosi, in definitiva, che la Corte di legittimità, sostituendosi inammissibilmente alla Corte d'appello, faccia luogo a nuovo vaglio probatorio, di talché, nella sostanza, peraltro neppure efficacemente dissimulata, la doglianza investe inammissibilmente l'apprezzamento delle prove effettuato dal giudice del merito, in questa sede non sindacabile. La critica, in sostanza, presuppone che l'accertamento fattuale operato dal giudice di merito sia tale da integrare il rivendicato inquadramento normativo, e che, quindi, ancora una volta, l'accertamento fattuale, derivante dal vaglio probatorio, risulti tale da doversene inferire la sussunzione nel senso auspicato dal ricorrente (cfr., ex plurimis, Cass. nn. 11775/019, 6806/019 e più di recente, 23440/2025).

Con l'unico motivo del ricorso incidentale condizionato il Condominio deduce, ai sensi dell'art. 360, co. 1, n. 5, cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in quanto la Corte distrettuale non ha esaminato l'eccezione di inammissibilità del motivo di appello con cui [REDACTED] [REDACTED] aveva riproposto la domanda di rivendica della proprietà esclusiva del piano di copertura della sua autorimessa, senza tuttavia impugnare la parte della sentenza di prime cure che statuisce che le aree antistanti gli edifici condominiali, ovvero quelle sovrastanti l'autorimessa della [REDACTED] [REDACTED] <<in quanto parte del complesso condominiale di [REDACTED] [REDACTED] vanno ritenute di proprietà comuni dei codomini>>.

Il rigetto del ricorso principale procura l'assorbimento del ricorso incidentale condizionato.

Rigettato nel suo complesso il ricorso, le spese seguono la soccombenza, liquidate siccome in dispositivo, tenuto conto della natura della causa, del suo valore e delle attività svolte.

Al rigetto del ricorso, conforme alla proposta di definizione anticipata, consegue, ai sensi dell'art. 380-bis cod. proc. civ., vigente art. 96, co. 3 e 4, cod. proc. civ., la condanna della ricorrente al pagamento in favore

della controparte e della cassa delle ammende, delle somme, stimate congrue, di cui in dispositivo (cfr. S.U. n. 27195/2023).

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12) applicabile "ratione temporis" (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), sussistono i presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso principale e dichiara assorbito quello incidentale e condanna la ricorrente principale al pagamento in favore del controricorrente delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 12.500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori di legge; condanna, altresì, la ricorrente al pagamento dell'ulteriore somma di € 12.500,00 in favore della controricorrente, ai sensi dell'art. 96, co. 3, cod. proc. civ.; nonché della somma di € 3.000,00, ai sensi dell'art. 96, co. 4, cod. proc. civ., in favore della cassa delle ammende.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02 (inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12), si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma il giorno 9 aprile 2026.

Il Presidente

Mauro Mocci