



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LORENZO ORILIA	Presidente
LINALISA CAVALLINO	Consigliere
ROSSANA GIANNACCARI	Consigliere-Rel.
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliere

Oggetto:

COMUNIONE

Ad.15/12/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 4579/2020 R.G. proposto da:

[redacted] elettivamente domiciliato in ROMA
[redacted] presso lo studio dell'avvocato [redacted]
[redacted] che lo rappresenta e difende unitamente agli
avvocati [redacted]
[redacted]

-ricorrente-

contro

[redacted] [redacted] [redacted]

-intimato-

avverso SENTENZA di TRIBUNALE PARMA n. 1593/2019 depositata il
03/12/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 15/12/2023 dal
Consigliere ROSSANA GIANNACCARI.



FATTI DI CAUSA

Il giudizio trae origine dalla domanda proposta innanzi al Giudice di Pace di Parma dal [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] con la quale aveva chiesto la rimozione di due fioriere poste nell'area comune in corrispondenza della proprietà esclusiva della convenuta.

Il Giudice di Pace accolse la domanda e il Tribunale di Parma confermò la decisione rigettando l'appello della convenuta.

Il Tribunale accertò, attraverso l'esame dei titoli, che l'area occupata dalle fioriere non era di proprietà esclusiva dell'attrice e che l'occupazione di tale area aveva impedito agli altri condomini di farne pari uso.

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso [REDACTED] sulla base di quattro motivi.

Il Condominio non ha svolto attività difensiva.

Il ricorso è stato avviato alla trattazione in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-bis.1 cod. proc. civ.

In prossimità della camera di consiglio, la ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLE DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'artt. 112 c.p.c nonché dei principi in materia di onere della prova della carenza di legittimazione attiva del Condominio. La ricorrente asserisce di essere proprietaria esclusiva dell'area in cui aveva apposto le due fioriere, per averla acquistata



per successione *mortis causa* dal padre, lamentando che i giudici di merito non avessero esaminato compiutamente i titoli di proprietà.

Il motivo è inammissibile per difetto di specificità in quanto la ricorrente si limita, in modo apodittico, ad affermare di essere esclusiva proprietaria della porzione dell'area in questione, senza allegare gli atti ed i documenti su cui il ricorso si fonda e senza chiarire neppure quale fosse il rapporto del padre con i beni di cui discute.

Il Tribunale ha accertato la natura condominiale dell'area, attraverso l'esame dei titoli, da cui risultava che [REDACTED] era divenuta proprietaria di un'unità del compendio immobiliare del Condominio [REDACTED] ed aveva acquistato un diritto di passaggio pedonale sulle aree circostanti ed un diritto d'uso limitato alla metà della porzione cortilizia antistante.

L'accertamento di fatto sulla natura condominiale dell'area è avvenuto sulla base delle prove acquisite in giudizio, consistite nei titoli prodotti dalle parti, senza che si sia verificata alcuna violazione dell'onere probatorio.

Con il secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art.1102 c.p.c. , in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c., oltre all'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, ai sensi dell'art.360, comma 1, n.5 c.p.c., perché il Giudice di Pace avrebbe accertato la sussistenza di un diritto d'uso sull'area antistante il negozio e su tale accertamento si sarebbe formato il giudicato, per assenza di contestazione da parte del Condominio; la decisione del Tribunale sulla natura condominiale dell'area sarebbe in contrasto con l'uso esclusivo della medesima accertato dal Giudice di Pace.



Il motivo è inammissibile sotto diversi profili.

Va preliminarmente evidenziato che il vizio di omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio è precluso dall'esistenza di una "doppia conforme", ai sensi dell'art.348 ter comma V c.p.c. in quanto il giudizio d'appello è stato introdotto in data successiva all'11.9.2012.

In secondo luogo, risulta dalla sentenza impugnata che il Giudice di Pace non ha affatto riconosciuto l'uso esclusivo da parte della ricorrente dell'area cortilizia, avendo, invece, accertato che [REDACTED] [REDACTED] aveva acquistato un diritto di passaggio pedonale sulle aree circostanti la sua unità immobiliare ed un diritto d'uso limitato alla metà della porzione cortilizia antistante.

In ogni caso, il giudice d'appello può qualificare la domanda in modo diverso rispetto alla qualificazione attribuita dal giudice di primo grado quando i fatti dedotti in giudizio dalle parti siano rimasti pacificamente acclarati e non modificati (*ex multis* Cassazione civile sez. VI, 01/06/2018, n.14077). La censura quindi non coglie nel segno

Con il terzo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione delle norme in tema di prescrizione del diritto del Condominio di promuovere l'azione ex art.1102 c.c., perché il Tribunale avrebbe erroneamente ritenuto che l'azione proposta avesse natura reale e fosse imprescrittibile mentre l'occupazione abusiva dell'area avrebbe natura personale.

Il motivo è infondato.

Come correttamente affermato dal Tribunale, l'azione, con la quale il condominio di un edificio chiede la rimozione di opere che un condomino abbia effettuato sulla cosa comune, oppure nella propria



unità immobiliare, con danno alle parti comuni, in violazione degli artt.1102, 1120 e 1122 c.c., ha natura reale, e, pertanto, giacché estrinsecazione di facoltà insita nel diritto di proprietà, non è suscettibile di prescrizione, in applicazione del principio per cui "in facultativis non datur praescriptio" (Cassazione civile sez. VI, 06/06/2018, n.14622 non massimata; Cassazione civile sez. II, 04/02/2004, n.2106).

Con il quarto motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 112 c.p.c. e 92 c.p.c., in relazione all'art.360, comma 1, n.3 c.p.c., per ultrapetizione, per avere il Tribunale condannato la ricorrente anche alle spese sostenute per il procedimento di mediazione in assenza di domanda del Condominio vittorioso.

Il motivo è infondato.

L'art.13 del D. Lgs 4.3.2010, n.28, *ratione temporis* applicabile così recita:

"1 Quando il provvedimento che definisce il giudizio corrisponde interamente al contenuto della proposta, il giudice esclude la ripetizione delle spese sostenute dalla parte vincitrice che ha rifiutato la proposta, riferibili al periodo successivo alla formulazione della stessa, e la condanna al rimborso delle spese sostenute dalla parte soccombente relative allo stesso periodo, nonche' al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di un'ulteriore somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto. Resta ferma l'applicabilita' degli articoli 92 e 96 c.p.c. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì alle spese per l'indennita' corrisposta al mediatore e per il compenso dovuto all'esperto di cui all'art.8, comma 4.



2. Quando il provvedimento che definisce il giudizio non corrisponde interamente al contenuto della proposta, il giudice, se ricorrono gravi ed eccezionali ragioni, può nondimeno escludere la ripetizione delle spese sostenute dalla parte vincitrice per l'indennità corrisposta al mediatore e per il compenso dovuto all'esperto di cui all'art.8, comma 4. Il giudice deve indicare esplicitamente, nella motivazione, le ragioni del provvedimento sulle spese di cui al periodo precedente".

Dalla lettura della citata norma, che richiama esplicitamente l'art.92 c.p.c., si evince chiaramente che anche le spese del giudizio di mediazione fanno parte delle spese del giudizio e sono regolate sulla base del principio della soccombenza, soluzione che è, peraltro, in linea con la *ratio* dell'istituto, avente funzione deflattiva. Con l'ulteriore conseguenza che per il loro riconoscimento è sufficiente la prova dell'esborso, non richiedendosi una specifica domanda.

Nel caso di specie, il Tribunale ha correttamente confermato la condanna della convenuta, soccombente, alle spese di mediazione in considerazione del suo rifiuto a concludere l'accordo conciliativo, rilevando che dalla copia del verbale di mediazione del 28.11.2017 emergeva l'accettazione da parte del solo Condominio della proposta di conciliazione formulata dal mediatore, avendola invece la ricorrente rifiutata.

Il ricorso va pertanto rigettato.

Non deve provvedersi sulle spese non avendo il Condominio svolto attività difensiva.

Ai sensi dell'art.13, comma 1 quater, del DPR 115/2002, va dato atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a



quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art.13, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, 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, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 15 dicembre 2023.

Il Presidente

Lorenzo Orilia

