



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Antonio Scarpa

Tiziana Maccarrone

Cristina Amato

Remo Caponi

Dario Cavallari

Presidente

Consigliere

Consigliere

Relatore

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.06/10/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. [REDACTED] R.G. proposto da:

[REDACTED] [REDACTED] difeso dall'avvocato [REDACTED] [REDACTED]

-ricorrente-

contro

[REDACTED] [REDACTED] difesa dall'avvocato [REDACTED] [REDACTED]

-controricorrente-

nonché contro

Di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

-intimate-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Catania n. [REDACTED] depositata
il 08/03/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 06/10/2026 dal
Relatore Remo Caponi.

FATTI DI CAUSA

[REDACTED] [REDACTED] proprietario in un edificio di un'unità immobiliare e
di un garage con accesso da un piccolo cortile comune, conveniva in giudizio
innanzi al Giudice di pace di Catania la condomina [REDACTED] [REDACTED] e le



conduttrici di un appartamento di lei, [REDACTED] [REDACTED] Di [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] Chiedeva che fosse dichiarato che il cortile non poteva essere adibito a parcheggio di veicoli di alcun genere né a deposito di materiali; che fosse ordinato alle conduttrici di rimuovere dal cortile le loro biciclette; che le convenute fossero condannate, in solido, al risarcimento del danno, per non avere osservato le sentenze del Giudice di pace di Catania n. [REDACTED] e del Tribunale di Catania n. [REDACTED] rese in un precedente giudizio sull'uso del cortile; che [REDACTED] [REDACTED] fosse condannata a rimuovere l'allaccio degli scarichi dei servizi igienici dei suoi appartamenti al tubo di scarico delle acque piovane, nonché a rimuovere, o a coprire, il tubo di adduzione dell'acqua potabile posto lungo il muro d'ingresso dello stabile.

Dichiaratosi il Giudice di pace incompetente per materia, il giudizio veniva riassunto innanzi al Tribunale di Catania, che, con sentenza n. [REDACTED] ritenuta sulla scorta della consulenza tecnica d'ufficio la violazione dell'art. 1102 c.c., condannava [REDACTED] [REDACTED] a rimuovere le biciclette e le altre opere collocate nel cortile, nonché i tubi di adduzione dell'acqua potabile lungo il muro d'ingresso; rigettava la domanda risarcitoria per difetto di prova del danno; dichiarava la contumacia delle conduttrici, che si erano invece costituite.

[REDACTED] [REDACTED] ha proposto appello, deducendo la nullità della sentenza per l'erronea declaratoria di contumacia delle conduttrici e per la mancata integrazione del contraddittorio nei confronti degli altri condomini; l'erroneità della condanna alla rimozione dell'allaccio degli scarichi, che a suo dire esisteva da oltre vent'anni e recapitava già nella fognatura, con domanda subordinata di accertamento di una servitù di scarico; l'omesso esame dell'eccezione di giudicato fondata sulle sentenze n. [REDACTED] e n. [REDACTED] chiedendo in subordine che fosse dichiarato il suo diritto di posteggio nel cortile; l'infondatezza della domanda relativa ai tubi di adduzione, che sarebbero stati coperti nel corso del giudizio. Le conduttrici



si sono costituite chiedendo di accertare l'erroneità della declaratoria della loro contumacia e di dichiarare cessata nei loro confronti la materia del contendere, per il venir meno della locazione e la mancata riproposizione della domanda risarcitoria.

La Corte di appello di Catania, con la sentenza in epigrafe, ha accolto in parte l'appello principale e ha rigettato le domande di [REDACTED] [REDACTED] relative alla collocazione delle biciclette nel cortile e all'allaccio degli scarichi. Quanto alle prime, ha ritenuto che le biciclette e piccoli elementi di arredo potessero trovare ordinata collocazione nell'ala del cortile su cui prospettano gli immobili dell'appellante, senza impedire l'accesso al garage del ricorrente né il pari uso degli altri condomini, e che [REDACTED] [REDACTED] non avesse provato il superamento dei limiti dell'art. 1102 c.c. Quanto al secondo, esclusa la prova dell'esistenza ultraventennale dello scarico, posta a fondamento dell'usucapione, ha ritenuto che l'allaccio fosse un uso consentito dall'art. 1102 c.c., perché il discendente cui sono collegati gli scarichi confluisce nella fognatura interrata del cortile e poi nella rete pubblica, e l'innesto non ne altera la destinazione né la funzionalità; ha aggiunto che la mancanza di autorizzazione amministrativa non incide nei rapporti fra privati. Ha disatteso l'eccezione di giudicato, osservando che la sentenza del Giudice di pace n. [REDACTED] resa in un giudizio promosso da altro condomino, aveva definito con un *non liquet* la questione dell'uso del cortile, e ha confermato la condanna alla rimozione dei tubi di adduzione, lesivi del decoro dell'androne. Ha qualificato appello incidentale la comparsa delle conduttrici, lo ha accolto revocando la declaratoria della loro contumacia e ha dichiarato cessata nei loro confronti la materia del contendere. Ha compensato per due terzi le spese dei due gradi fra [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ponendo il residuo terzo a carico della prima, e ha condannato [REDACTED] [REDACTED] a rifondere per intero alle conduttrici le spese dei due gradi, stante la sua soccombenza totale nei loro confronti.



Ricorre per cassazione [REDACTED] [REDACTED] con cinque motivi, illustrati da memoria. Resiste con controricorso [REDACTED] [REDACTED] Le conduttrici sono rimaste intimate.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - I primi due motivi, connessi, si esaminano congiuntamente.

Il primo motivo denuncia la nullità della sentenza per violazione dell'art. 112 c.p.c., perché i giudici di seconda istanza hanno sollevato d'ufficio, e deciso, in ordine al divieto espresso dal giudice di prime cure di parcheggiare le biciclette con ciò incorrendo nel vizio di ultrapetizione - violazione dell'art. 112 c.p.c., art. 329 c.p.c., comma 2, artt. 342, 346, 161 c.p.c. Si sostiene che il terzo motivo d'appello verteva esclusivamente sull'eccezione di cosa giudicata fondata sulle sentenze n. [REDACTED] e n. [REDACTED] e non conteneva alcuna censura specifica dell'ordine di rimozione delle biciclette: accogliendo un profilo d'appello mai articolato, la Corte territoriale ha pronunciato oltre i limiti della domanda, contro la giurisprudenza di legittimità sull'ultrapetizione. In mancanza di censura il capo era divenuto intangibile, e il suo esame ha leso il diritto di difesa dell'appellato, che non ha potuto argomentare su una questione non ritualmente sollevata. La Corte ha inoltre recepito il testo alterato della sentenza del Giudice di pace trascritto nell'atto d'appello, che attribuiva la «comune volontà» di destinare il cortile a posteggio ai «contendenti [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] mentre in quel giudizio [REDACTED] [REDACTED] era rimasta contumace e i contendenti erano [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ha così introdotto nel processo una *causa petendi* diversa da quella dedotta.

Il secondo motivo denuncia la violazione degli artt. 99, 112, 342 c.p.c., perché i giudici di secondo grado hanno violato e/o erroneamente applicato le predette norme, laddove hanno interpretato l'atto di appello e le sue motivazioni in modo difforme dal suo contenuto letterale e sostanziale - violazione dell'art. 112 c.p.c., art. 329 c.p.c., comma 2, artt. 342, 346, 161



c.p.c., per difetto di specificità dei motivi di gravame. Si sostiene che il terzo motivo d'appello, affidato a una generica denuncia di cosa giudicata, non individuava il capo della sentenza che vietava il parcheggio dei veicoli, biciclette comprese, né opponeva ragioni di dissenso al percorso del primo giudice; l'appello era perciò su quel punto inammissibile per difetto di specificità, con passaggio in giudicato della statuizione, e la Corte territoriale, interpretando l'atto d'appello in modo difforme dal suo contenuto, ha introdotto un tema d'indagine che l'inerzia dell'appellante le precludeva.

I motivi non sono fondati.

La denuncia di *error in procedendo* abilita questa Corte all'esame diretto degli atti del giudizio di merito. Con il terzo motivo d'appello [REDACTED] [REDACTED] oltre a invocare l'autorità delle sentenze n. [REDACTED] e n. [REDACTED] sosteneva che le sue inquiline, essendo lei proprietaria di un immobile al piano terra, fossero legittimate a collocare le biciclette a ridosso del muro di sua pertinenza, e richiamava l'uso del cortile a parcheggio da parte dello stesso [REDACTED] [REDACTED] e del proprio marito; con la conclusione subordinata chiedeva dichiararsi il proprio diritto di posteggio nel cortile. Il capo relativo alla rimozione delle biciclette era dunque investito da una censura che ne individuava l'oggetto e vi opponeva ragioni di dissenso, quanto basta a soddisfare il requisito di specificità dell'art. 342 c.p.c. (v. Cass. SU 27199/2017); su di esso non si era formato alcun giudicato interno, e l'appellato era in condizione di contraddire. Disattesa l'eccezione di giudicato, la Corte territoriale poteva esaminare la censura subordinata fondata sull'uso del cortile, senza eccedere i limiti del devoluto.

Quanto al passo della sentenza del Giudice di pace, la sentenza impugnata lo riferisce nell'esporre il motivo d'appello, come argomento dell'appellante, e non ne fa la base della decisione: ha ritenuto, anzi, che quella pronuncia fosse stata resa in un giudizio promosso da altro



condomino e fosse priva, sul punto, di contenuto decisorio, negandole efficacia di giudicato. La censura difetta perciò di decisività.

2. - Il terzo motivo denuncia la violazione di norme di diritto, in particolare dell'art. 1102 c.c.; nullità della sentenza per motivazione meramente apparente e comunque al di sotto del c.d. «minimo costituzionale», in violazione dell'art. 132 c.p.c., art. 111 cost. Si sostiene che il pluviale condominiale convoglia soltanto acque piovane e che l'innesto degli scarichi delle acque nere provenienti dai servizi igienici degli appartamenti di [REDACTED] [REDACTED] realizzati senza autorizzazione, ne altera la destinazione e crea il rischio di intasamento e di fuoriuscita dei liquami, come la giurisprudenza di legittimità ha riconosciuto in casi analoghi; i precedenti richiamati dalla Corte territoriale riguardano l'allaccio di nuove utenze a una rete dello stesso tipo, non l'immissione di acque nere nel sistema delle acque meteoriche. Si sostiene inoltre che la Corte ha errato nel ritenere che la mancanza di autorizzazione amministrativa non incida nei rapporti fra privati, perché la disciplina degli scarichi delle acque reflue domestiche (d.lgs. n. 152 del 2006) e le prescrizioni urbanistiche ed edilizie si applicano inderogabilmente e vietano la commistione fra acque meteoriche e acque nere. La motivazione, infine, è meramente apparente: l'esistenza nel cortile di un «impianto più complessivo di scarico delle acque» e l'irrilevanza della mancanza di autorizzazione sono affermazioni prive delle premesse da cui dovrebbero discendere.

Il terzo motivo è in parte inammissibile, in parte infondato.

La Corte territoriale non ha accertato che il discendente fosse destinato al deflusso delle sole acque meteoriche. Ha accertato, al contrario, che il discendente, cui sono collegati anche i tubi delle acque reflue domestiche provenienti dagli immobili di [REDACTED] [REDACTED] scarica nella tubatura fognaria interrata esistente nel cortile per poi confluire nell'impianto pubblico, che nel cortile esiste perciò «un impianto più complessivo di scarico delle acque» e che l'allaccio non ha determinato «alterazione della



destinazione e della funzionalità dell'impianto di scarico del condotto discendente». La designazione del condotto come «tubo pluviale discendente», che la sentenza adopera nell'esaminare l'eccezione di usucapione, indica il manufatto e non ne accerta la destinazione esclusiva. Il motivo, che assume a premessa proprio quella destinazione, non censura la sussunzione del fatto accertato sotto l'art. 1102 c.c., ma sollecita un accertamento diverso da quello compiuto dal giudice di merito, cui spetta stabilire se il nuovo uso, per l'entità e la qualità della sua incidenza, alteri la destinazione della cosa comune o l'equilibrio fra le concorrenti utilizzazioni degli altri partecipanti (Cass. 1072/2005; Cass. 7618/2019).

Non è fondata la doglianza relativa alla mancanza di autorizzazione amministrativa. Ai fini della legittimità dell'uso della cosa comune, in base all'art. 1102 c.c., non rileva infatti la mancanza delle concessioni o autorizzazioni amministrative, riflettendosi tale carenza esclusivamente nei rapporti tra il privato e la pubblica amministrazione (Cass. 4439/2020; Cass. 8040/1990). L'art. 1102 c.c. regola i rapporti fra i partecipanti alla comunione e misura la liceità dell'uso della cosa comune sui due limiti della destinazione e del pari uso degli altri; la violazione di prescrizioni pubblicistiche, che espone l'autore alle relative sanzioni, non integra di per sé il superamento di quei limiti, e rileva fra i condomini soltanto in quanto si traduca in un'alterazione della destinazione o in un pregiudizio all'uso altrui, che la Corte territoriale ha escluso con l'accertamento sopra riferito. Né la motivazione è meramente apparente: la sentenza espone in modo percepibile le ragioni per le quali ha ritenuto legittimo l'allaccio, cioè l'idoneità della rete di scarico ad accogliere nuove utenze, la confluenza del discendente nella fognatura interrata e l'assenza di alterazione della destinazione e della funzionalità dell'impianto, e si colloca perciò al di sopra del minimo costituzionale (Cass. SU 8053/2014).

3. - Il quarto motivo, connesso al terzo, denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti.



Si sostiene che la Corte territoriale, nell'accogliere il secondo motivo d'appello, ha ignorato la consulenza tecnica d'ufficio come fatto storico, come se non fosse stata disposta, con una motivazione soltanto apparente nel senso precisato dalla giurisprudenza di legittimità; il fatto non esaminato è il modo d'essere del manufatto in relazione all'uso contestato della cosa comune. In via gradata, si denuncia il vizio della motivazione con cui la Corte si è discostata dalle conclusioni del consulente senza enunciare i criteri probatori e gli elementi di valutazione seguiti. Il ricorso trascrive i passi rilevanti della relazione (pp. 15-16), secondo i quali «l'utilizzo di un discendente corrente, posto lungo una parete dell'edificio condominiale e destinato allo scarico di acque piovane, per immettervi le acque "nere" di un servizio igienico rappresenta [...] una chiara alterazione della cosa comune».

Il quarto motivo è inammissibile.

Il vizio di cui all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c. riguarda l'omesso esame di un fatto storico decisivo, e non è integrato dalla mancata considerazione di un elemento istruttorio quando il fatto da esso rappresentato sia stato comunque preso in esame dal giudice (Cass. SU 8053/2014). Il fatto che la consulenza tecnica d'ufficio rappresenta, la destinazione del discendente e la sua alterazione per effetto dell'allaccio, è stato esaminato dalla Corte territoriale e deciso in senso opposto; la stessa consulenza, del resto, non è stata ignorata, avendo la Corte tratto dalle fotografie a essa allegate la prova della confluenza del discendente nella rete fognaria. La censura subordinata, che lamenta il dissenso dalle conclusioni del consulente, si risolve nella richiesta di una diversa valutazione delle risultanze istruttorie; né, come si è detto, la motivazione è meramente apparente.

4. - Il quinto motivo denuncia la nullità della sentenza impugnata per violazione dell'art. 112 c.p.c. e degli artt. 91 e 92 c.p.c. Si sostiene che il Tribunale non aveva provveduto sulla domanda proposta nei confronti delle



conduttrici e che il ricorrente non l'ha riproposta in appello, rinunciando all'appello incidentale e chiedendo la sola conferma della sentenza, mentre le conduttrici hanno dedotto la sopravvenuta carenza di interesse e la cessazione della materia del contendere: non essendovi domande reciproche fra le parti, la Corte territoriale doveva dare prevalenza alla loro concorde volontà di non proseguire il giudizio, non poteva individuare un soccombente virtuale e doveva compensare le spese, come affermato dalla giurisprudenza delle Sezioni Unite.

Il motivo non è fondato.

Nei confronti delle conduttrici la Corte territoriale ha dichiarato cessata la materia del contendere, sicché le spese andavano regolate secondo il principio di causalità, alla stregua della soccombenza virtuale. Questa aveva un termine di riferimento, perché il ricorrente le aveva convenute in giudizio chiedendo che fosse loro ordinato di rimuovere le biciclette dal cortile e che fossero condannate, in solido con la locatrice, al risarcimento del danno: nessuna di tali domande aveva trovato accoglimento in primo grado, dove la condanna alla rimozione era stata pronunciata nei confronti della sola [REDACTED] e la domanda risarcitoria era stata rigettata, e il ricorrente, come egli stesso espone, non le ha riproposte in appello. Le conduttrici hanno inoltre ottenuto, con l'appello incidentale, la revoca della declaratoria della loro contumacia. Rispetto a esse è il ricorrente ad avere dato causa al giudizio, e la condanna alle spese dei due gradi è applicazione corretta del principio di causalità.

5. - La memoria del ricorrente non prospetta argomenti idonei a modificare le ragioni della decisione.

6. - Il ricorso è rigettato. Le spese seguono la soccombenza nei confronti della controricorrente e si liquidano come da dispositivo; nulla per le intime, che non hanno svolto attività difensiva.

Ai sensi dell'art. 13 co. 1-*quater* d.p.r. n. 115 del 2002, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera della



parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso, condanna il ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 4.200 per compensi, oltre a € 200 per esborsi, al rimborso forfettario delle spese generali nella misura del 15% del compenso e agli accessori di legge; dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera della parte ricorrente, di un'ulteriore somma pari a quella prevista per il ricorso a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 06/10/2026.

Il Presidente

ANTONIO SCARPA

