

Civile Ord. Sez. 2 Num. 12204 Anno 2022

Presidente: BERTUZZI MARIO

Relatore: DONGIACOMO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 14/04/2022

ORDINANZA

sul ricorso 27051-2017 proposto da:

**** ***, rappresentato e difeso dall'Avvocato

GIOVANNI CORBYONS e dall'Avvocato AUGUSTO TORTORELLI

per procura speciale in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO **** IN GENOVA, VIA ****, rappresentato e difeso

dall'Avvocato ANDREA ROSSI TORTAROLO e dall'Avvocato

ANTONIO VOLANTI per procura in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la SENTENZA n. 983/2017 della CORTE D'APPELLO DI

GENOVA, depositata il 18/7/2017;

udita la relazione della causa svolta nell'adunanza non

partecipata del 8/2/2022 dal Consigliere GIUSEPPE DONGIACOMO;

FATTI DI CAUSA

1.1. Il Condominio di via **** in Genova ha convenuto in giudizio **** ***, deducendo di avere eseguito opere di manutenzione e di consolidamento del muraglione al confine con gli immobili di proprietà del convenuto e di aver pagato per

intero la relativa esecuzione in quanto urgenti e indifferibili e, soprattutto, necessari ad ovviare al cattivo stato di manutenzione del muro, ed ha, quindi, chiesto al tribunale di accertare che il muro era di proprietà del convenuto e di condannarlo a rimborsare al condominio la spesa anticipata per l'esecuzione dei lavori pari ad € 15.994,00.

1.2. Il convenuto, costituendosi in giudizio, ha resistito alla domanda del condominio negando di essere il proprietario del muro e di essere responsabile del cattivo stato di conservazione dello stesso e contestando necessità dei lavori eseguiti e la quantificazione della relativa spesa.

1.3. Il tribunale ha respinto la domanda del Condominio sul rilievo che il muro è, in realtà, di esclusiva proprietà del Condomino: esso, infatti, pur essendo la sua costruzione coeva a quella dell'edificio del convenuto, posto a quota inferiore al condominio, è stato successivamente sopraelevato dal Condominio quando ha sopralzato la quota dei distacchi del caseggiato. D'altra parte, l'atto d'acquisto dell'immobile da parte del convenuto con atto del 10/1/2005, affermando testualmente che il fondo confina a nord *"con muro di sostegno verso la proprietà del condominio"*, indica il muro tra i confini e non quale parte del fondo acquistato.

2.1. Il Condominio ha proposto appello avverso tale sentenza.

2.2. L'appellato ha resistito al gravame, chiedendone il rigetto.

3.1. La corte d'appello, con la pronuncia in epigrafe, ha accolto l'appello e, in riforma della sentenza impugnata, ha condannato **** * a rimborsare al Condominio la somma di € 7.997,00, oltre interessi.

3.2. La corte, per quanto ancora interessa, ha, in sostanza, ritenuto che *"il muro contribuisce in parte alla stabilità del fabbricato"*: e questo *"giustifica il riconoscimento della comunione del muro ... che svolgendo una funzione di sostegno utile ad entrambi i fondi confinanti appartiene per metà al Condominio e per metà al proprietario del fondo sottostante, il quale deve contribuire nella stessa misura alle spese di*

conservazione del manufatto".

3.3. Il muro, in effetti, ha aggiunto la corte, adempie sicuramente anche ad una funzione di sostegno del fondo condominiale, per cui il Condominio non può pretendere di far gravare per intero le spese in contestazione sul proprietario sottostante.

3.4. D'altra parte, ha proseguito la corte, l'indicazione dei confini contenuta nell'atto di acquisto del convenuto *"non è probante in senso contrario e - soprattutto - non è opponibile all'attore che non ha partecipato alla stipulazione del contratto"*.

4.1. **** **, con ricorso notificato il 15/11/2017, ha chiesto, per un motivo, la cassazione della sentenza della corte d'appello.

4.2. Il Condominio ha resistito con controricorso.

4.3. Le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

5. Con l'unico motivo articolato, il ricorrente, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 1363 c.c. e 116 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il muro in questione fosse di proprietà comune con il Condominio senza, tuttavia, considerare che, fermo il principio posto dall'art. 887 c.c., che nel disciplinare il regime delle spese di conservazione del muro di confine comune tra fondi a dislivello pone una presunzione semplice di comproprietà del muro, il contratto d'acquisto stipulato dal convenuto in data 10/1/2005 testualmente ha indicato il *"muro di sostegno verso la proprietà del condominio"* come un mero confine. La corte d'appello, pertanto, ha osservato il ricorrente, lungi dal poter ritenere che tale clausola non fosse probante nel senso di escludere la comunione del manufatto, avrebbe dovuto, piuttosto, affermare, in ossequio ai canoni ermeneutici dalla legge e, segnatamente, a quello stabilito dall'art. 1363 c.c., che la predetta clausola era segno disvelatore della chiara ed univoca volontà delle parti che avevano sottoscritto il contratto di escludere il muro in questione dall'oggetto della compravendita, la cui trascrizione, peraltro,

rende tale esclusione opponibile a tutti i terzi, compreso il Condominio che ha agito in giudizio.

6.1. Il motivo è inammissibile. Nel giudizio di cassazione, infatti, il ricorrente che lamenti la mancata applicazione del criterio di interpretazione letterale ha l'onere, nella specie rimasto del tutto inadempito, di indicare, a pena d'inammissibilità della censura per difetto di specificità, quale sia l'elemento semantico del contratto che avrebbe precluso l'interpretazione letterale seguita dai giudici di merito e, al contrario, imposto una interpretazione in senso diverso (cfr. Cass. n. 995 del 2021). In tema di ermeneutica contrattuale, invero, l'accertamento della volontà delle parti in relazione al contenuto del negozio si traduce in una indagine di fatto, affidata al giudice di merito e censurabile in sede di legittimità solo nell'ipotesi di violazione dei canoni legali d'interpretazione contrattuale di cui agli artt. 1362 e seguenti c.c., con la conseguenza che il ricorrente per cassazione deve non solo fare esplicito riferimento alle regole legali d'interpretazione mediante specifica indicazione delle norme asseritamente violate ed ai principi in esse contenuti, ma è tenuto, altresì, a precisare in quale modo e con quali considerazioni il giudice del merito si sia discostato dai richiamati canoni legali (Cass. n. 27136 del 2017; Cass. n. 17168 del 2012; Cass. n. 9054 del 2013). È, pertanto, inammissibile il motivo di ricorso che, pur fondandosi sull'asserita violazione delle norme ermeneutiche o del vizio di motivazione, si risolva, in realtà, nella proposta di una interpretazione diversa (Cass. n. 24539 del 2009, in motiv.), così come è inammissibile ogni critica della ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca nella sola prospettazione di una diversa valutazione ricostruttiva degli stessi elementi di fatto da quegli esaminati (Cass. n. 2465 del 2015, in motiv.). D'altra parte, per sottrarsi al sindacato di legittimità sotto i profili di censura dell'ermeneutica contrattuale, quella data dal giudice al contratto non deve invero essere l'unica interpretazione possibile o la migliore in astratto, ma solo una delle possibili e plausibili interpretazioni per cui, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni

(plausibili), non è consentito alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito dolersi in sede di legittimità del fatto che sia stata privilegiata l'altra (Cass. n. 16254 del 2012).

6.2. Per il resto, la Corte non può che ribadire il principio, cui la corte d'appello in sostanza si è attenuta, secondo il quale l'art. 887 c.c., nel disciplinare il regime delle spese di costruzione e conservazione del muro di confine comune tra fondi a dislivello negli abitati, pone una presunzione semplice di comproprietà di detto muro, salvo il diritto degli interessati di provare con ogni mezzo (e il potere del giudice di raggiungere il relativo convincimento anche per via presuntiva) la proprietà esclusiva del muro a favore del proprietario del fondo sopraelevato o di quello sottostante, a seconda che il muro sia stato costruito interamente sul suolo di uno soltanto dei due confinanti, allo scopo, rispettivamente, di contenere il fondo sopraelevato o di realizzare una struttura necessaria o utile per il fondo a valle (Cass. n. 13406 del 2001; Cass. n. 4924 del 1980).

7. Il ricorso dev'essere, pertanto, rigettato.

8. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

9. La Corte dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma *1 -quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del 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.

La Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna il ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese di lite, che liquida in € 3.000,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre accessori e spese generali nella misura del 15%; dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma *1 -quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento,

da parte del 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.

Così deciso a Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Seconda Civile, il 8 febbraio 2022.

Il Presidente

Mario Bertuzzi