



0006573/15

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

\*DIRITTI  
REALI

R.G.N. 26340/2008

Cron. 6573

Rep. 585

Ud. 24/02/2015

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. MASSIMO ODDO - Presidente -
- Dott. EMILIO MIGLIUCCI - Consigliere -
- Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Consigliere -
- Dott. ELISA PICARONI - Rel. Consigliere -
- Dott. MILENA FALASCHI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 26340-2008 proposto da:

MORANDINI MARIO C.F.MRNMRA35T18L731B, elettivamente domiciliato in ROMA, PIAZZA MIGNANELLI 3, presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI FONTANA, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati FONTANA MICHELE, RINALDO SARTORI, DINO SARTORI;

- ricorrente -

2015

358

contro

OLIOSI ROMEO C.F.LSORMO50M02E781Y, ZUMERLE ALBERTO,  
ANDREIS GIUSEPPINA, REANI MARIA PIA, elettivamente domiciliati in ROMA, VIALE DELLE PROVINCIE 184,

presso lo studio dell'avvocato MARIA TERESA  
PATERNOSTER, che li rappresenta e difende;

- *controricorrenti* -

*nonchè contro*

ZUMERLE GIOVANNI;

- *intimato* -

avverso la sentenza n. 1067/2007 della CORTE  
D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 22/08/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 24/02/2015 dal Consigliere Dott. ELISA  
PICARONI;

udito l'Avvocato Gianese Gabriele con delega  
depositata in udienza dell'Avv. Fontana Giovanni  
difensore del ricorrente che chiede l'accoglimento  
del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. CARMELO CELENTANO che ha concluso per  
l'inammissibilità, in subordine, il rigetto del  
ricorso.

v.



*Ritenuto in fatto*

1. - È impugnata la sentenza della Corte d'appello di Venezia, depositata il 22 agosto 2007, che ha parzialmente riformato la sentenza del Tribunale di Verona, nel procedimento promosso da Mario Morandini nei confronti di Romeo Oliosi, Maria Pia Reani, Giuseppina Andrei, Alberto Zumerle e Giovanni Zumerle.

1.1. - Nel 1989 Mario Morandini aveva agito in qualità di proprietario del fabbricato sito in Verona, via Porto San Pancrazio n. 135 - censito al foglio III, mapp. 296 con annessa area cortiliva - nei confronti dei proprietari frontisti, come sopra indicati, perché fosse accertato il suo diritto di proprietà, anche per usucapione, dell'area cortiliva sulla quale i convenuti intendevano ubicare i rispettivi posti auto, previa declaratoria di inefficacia e/o nullità della delibera condominiale 28 febbraio 1989 che aveva assegnato i posti auto.

In subordine, l'attore aveva chiesto l'accertamento dell'usucapione del diritto di servitù di passaggio su tutta l'area cortiliva, e che fosse ordinato ai convenuti di tenerla libera.

I convenuti avevano contestato le pretese, assumendo di essere comproprietari *pro indiviso* dell'area, e, in via riconvenzionale, avevano chiesto la condanna dell'attore ad arre-



trare la tettoia costruita nel 1980, che invadeva la corte comune, e a chiudere il cancello aperto nel muro di cinta.

1.2. - Il Tribunale aveva respinto le domande del sig. Morandini, dichiarato la validità della delibera condominiale datata 28 febbraio 1989 e condannato il predetto Morandini ad arretrare la tettoia e a chiudere il cancello, oltre al pagamento delle spese di lite.

2. - La Corte d'appello confermava la decisione, fatta eccezione per la statuizione concernente la rimozione del cancello, che doveva essere limitata alla porzione insistente sul cortile comune.

2.1. - Con riferimento agli altri motivi di gravame, la Corte distrettuale osservava che, anche dando per ammesso l'errore nella indicazione dei mappali nel trasferimento dei dati dal catasto austriaco a quello italiano, come prospettato dall'appellante, risultava dirimente la circostanza che in base all'atto di compravendita del 5 agosto 1976 il sig. Morandini non aveva acquistato la proprietà della corte, e che le risultanze catastali - dal cui esame il CTU aveva tratto la conclusione che il mappale n. 72 aveva un "diritto alla corte" - non potevano prevalere sul titolo d'acquisto.

2.2. - Diversamente, l'esame degli atti di acquisto dei convenuti dimostrava che tutti avevano acquistato con "diritto alla corte".



Risultava, pertanto, dimostrata la comproprietà dell'area di cui al mappale 297 in capo ai convenuti, sulla base della continuità ultraventennale dei titoli e del compossesso del bene, essendo emerso dalle prove testimoniali che la corte era sempre stata utilizzata dai proprietari di tutti gli immobili che su di essa si affacciavano. Inoltre, trattandosi di titoli astrattamente idonei a trasferire la suddetta comproprietà, debitamente trascritti, in un contesto di pacifica buona fede degli acquirenti, trovava applicazione la prescrizione acquisita decennale di cui all'art. 1159 cod. oiv.

2.3. - L'attore non aveva provato di aver posseduto l'area *oertiliva uti dominus* anziché *uti condominus*, sicché la domanda non era fondata neppure con riferimento alla dedotta usucapione e analoga conclusione valeva per la domanda subordinata di usucapione della servitù di passaggio sull'area.

2.4. - Non sussisteva la prospettata nullità/inefficacia della deliberazione condominiale datata 28 febbraio 1989, poiché era stata rispettata la maggioranza richiesta dall'art. 1108 cod. oiv. per disporre innovazioni, dovendosi escludere che la delimitazione degli spazi per i parcheggi equivallesse alla divisione della cosa comune.

2.4. - Era infondata altresì la tesi dell'appellante secondo cui lo sconfinamento della tettoia configurava un uso più intenso della cosa comune, ai sensi dell'art. 1102 cod. civ., trattandosi di appropriazione della porzione di area.



2.5. - Il motivo di gravame in punto di spese processuali era inammissibile, per genericità, nella parte in cui prospettava la violazione delle tariffe forensi.

3. - Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso Mario Morandini, sulla base di otto motivi.

Resistono con controricorso Romeo Oliosi, Maria Pia Reani, Giuseppina Andreis, Alberto Zumerle.

All'udienza del 3 giugno 2014 il Collegio ha ordinato l'integrazione del contraddittorio, entro 90 giorni, nei confronti degli eredi di Giovanni Zumerle, deceduto in data 14 marzo 2006, nelle more del giudizio d'appello. Il ricorrente ha provveduto alla notifica del ricorso in data 11 settembre 2014.

Le parti hanno depositato memorie in prossimità dell'udienza.

*Considerato in diritto*

1. - Preliminarmente deve essere rigettata l'eccezione di inammissibilità del ricorso per inosservanza del termine perentorio fissato per l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi di Giovanni Zumerle.

Il termine di cui all'art. 331 cod. proc. civ., come in generale i termini processuali, è soggetto alla sospensione feriale e pertanto, nel caso in esame, il termine di 90 giorni, decorrente dal 3 giugno 2014, scadeva ben oltre la data



dell'11 settembre 2014, in cui il ricorso risulta notificato agli eredi di Giovanni Zumerle.

2. - Il ricorso è infondato.

2.1. - Con il primo motivo è dedotta violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. e nullità della sentenza (art. 360, n. 4, cod. proc. civ.).

Si assume che la Corte d'appello sarebbe incorsa in ultra-petizione nell'affermare l'inesistenza in capo al sig. Morandini del diritto di proprietà dell'aera cortiliva, in mancanza di specifica contestazione da parte dei convenuti.

In ossequio al disposto di cui all'art. 366-bis cod. proc. civ., applicabile *ratione temporis*, è formulato il seguente quesito di diritto: «se, nell'ambito della controversia avente ad oggetto l'accertamento del diritto di proprietà su di un immobile, volto non già all'esperimento di un'azione di rivendicazione, bensì al più limitato fine di contrastare interventi sullo stesso da parte di terzi, che si adduce non possano vantare diritti concorrenti, costituisca motivo di nullità della sentenza e/o del procedimento, per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., il fatto che il giudice, in assenza di eccezione di parte in tal senso, rigetti la domanda, deducendo che dalle risultanze degli atti di provenienza non risulterebbe l'intervenuto acquisto in favore dell'attore della proprietà sulla cosa, posto che la previsione dell'art. 112 cod. proc. civ. impedisce al giudice di rilevare l'assenza della



prova dell'intervenuto acquisto qualora la relativa eccezione non sia stata formulata dalle parti convenute».

2.2. - Con il secondo motivo è dedotta violazione degli artt. 342 e 345 ood. proc. civ., e conseguenziale nullità della sentenza e/o del procedimento (art. 360, n. 4, cod. proc. civ.).

2.2.1. - Si assume che la Corte d'appello non avrebbe potuto esaminare la questione dell'acquisto dell'area cortiliva da parte del sig. Morandini, in carenza di appello incidentale sul punto, e senza che avesse costituito oggetto di discussione nel giudizio di primo grado, sicché risultavano violati anche il principio di devoluzione e il giudicato interno.

A corredo del motivo è formulato il seguente quesito di diritto: «se, nell'ambito della controversia avente ad oggetto l'accertamento del diritto di proprietà su di un immobile, volto non già all'esperimento di un'azione di rivendicazione, bensì al più limitato fine di contrastare interventi sullo stesso da parte di terzi, che si adduce non possano vantare diritti concorrenti, costituisca motivo di nullità della sentenza e/o del procedimento, per violazione degli artt. 342 e 345 cod. proc. civ., il fatto che il giudice rigetti la domanda, deducendo che dalle risultanze degli atti di provenienza non risulterebbe l'avvenuto acquisto in favore dell'attore della proprietà sulla cosa, qualora i convenuti non abbiano dedotto specifico motivo di appello incidentale sul punto né



di tale questione si sia discusso nell'ambito del giudizio di primo grado, posto che l'effetto devolutivo dell'appello entro i limiti dei motivi d'impugnazione preclude al giudice del gravame di estendere le sue statuizioni a punti che non siano compresi, neanche implicitamente, nel tema del dibattito esposto nei motivi di impugnazione e che l'onere di specificazione dei motivi di appello previsto dall'art. 342 cod. proc. civ. assolve alla funzione di delimitare l'ambito di esame concesso al giudice di secondo grado».

2.3. - Le doglianze, che possono essere esaminate congiuntamente poiché investono il medesimo oggetto, sono infondate.

2.3.1. - La domanda di accertamento della proprietà esclusiva di un bene, a titolo derivativo od originario, implica la verifica dei fatti costitutivi posti a fondamento della domanda, dal cui esito discende l'accoglimento o il rigetto della domanda, senza che assuma rilievo il comportamento della controparte.

Nel caso in esame, il sig. Morandini aveva censurato la sentenza di primo grado perché non si era pronunciata sulla domanda di accertamento della proprietà esclusiva dell'area cortiliva in base al titolo di acquisto. La Corte d'appello ha esaminato il motivo di gravame e confermato il rigetto della domanda, rilevando, per un verso, che dal contratto in data 5 agosto 1976 non risultava che il sig. Morandini avesse acquistato la proprietà del cortile, e, per altro verso, che non



era stato provato il possesso del cortile *uti dominus* anziché *uti condominus*.

2.3.2. - Le considerazioni fin qui svolte valgono anche in riferimento al giudizio di secondo grado.

Il principio devolutivo imponeva che il giudice dell'impugnazione fosse investito della questione dell'accertamento della proprietà esclusiva del cortile in capo al sig. Morandini, e ciò è avvenuto per effetto dell'appello proposto dal medesimo Morandini. Quanto alla questione del giudicato interno, non risulta comprensibile come potesse essersi formato il giudicato su questioni che lo stesso appellante ha sottoposto al giudice del gravame.

3. - Con il terzo motivo è dedotta violazione e/o falsa applicazione di legge (art. 360, n. 3, cod. proc. civ.).

3.1. - Si contesta l'erronea valutazione degli atti di provenienza dei convenuti, che la Corte d'appello avrebbe considerato con riferimento al solo periodo successivo al passaggio dal catasto austriaco a quello italiano, nonostante la ricostruzione dettagliata del CTU, con il risultato di attribuire efficacia traslativa della proprietà alla variazione catastale.

A corredo del motivo è formulato il seguente quesito di diritto: «se, nell'ambito della controversia avente ad oggetto l'accertamento del diritto di proprietà su di un immobile, volto non già all'esperimento di un'azione di rivendicazione,



bensi al più limitato fine di contrastare interventi sullo stesso da parte di terzi, che si adduce non possano vantare diritti sulla cosa stessa, ponga in essere una violazione di legge il giudice che rigetti la domanda, deducendo che: a) la comproprietà in favore dei ridetti terzi sulla cosa possa dedursi in virtù degli atti di provenienza, laddove gli stessi facciano riferimento, quale oggetto del diritto trasferito, ad un mappale, che risulti essersi originato da una mera variazione catastale, che ha comportato l'aocorpamento in tale unica particella di una pluralità di precedenti particelle, ciascuna intestata a diversi, distinti soggetti, con contestuale attribuzione al nuovo mappale di un unico numero distintivo e soppressione degli originari numeri distintivi dei mappali oggetto di fusione; e b) gli intestatari di uno dei mappali conglobati nel nuovo, unico mappale, originatosi dalla reintestazione catastale, non possano vantare alcun diritto sulla porzione del medesimo, originario mappale, conglobata nel nuovo, unico mappale, non avendo i successivi atti di trasferimento più fatto riferimento a tale porzione, nel frattempo conglobata nel più ampio, nuovo mappale, posto che la variazione catastale, che comporti l'intestazione ad una pluralità di soggetti della contitolarità di un bene immobile, in precedenza distinto in una pluralità di mappali intestati in via esclusiva ad ognuno dei ridetti soggetti, non implica, sul piano civilistico, il trasferimento dell'effettiva comproprietà in favore



di ognuno dei titolari degli originali mappali, sul mappale originatosi dalla variazione, potendo tale mutamento avere luogo soltanto attraverso il consenso prestato da tutti i precedenti cointestatari dei singoli beni, mediante la stipula di appositi atti traslativi della proprietà regolarmente trascritti».

3.2. - La doglianza è inammissibile.

3.2.1. - In disparte la mancata indicazione, anche nel quesito di diritto, delle norme in assunto violate, ovvero oggetto di falsa applicazione, il motivo manca di specificità e pertinenza, in quanto non investe la ratio decidendi della sentenza impugnata, proponendone una alternativa e di segno opposto (*ex plurimis*, Cass., sez. 3<sup>a</sup>, ordinanza n. 4044 del 2009).

3.2.2. - La Corte d'appello ha affermato la comproprietà del cortile in capo ai proprietari degli immobili frontistanti sulla base di due rilievi, da un lato, l'esclusione della proprietà esclusiva in capo all'appellante Morandini sulla base del titolo d'acquisto, e, dall'altro lato, la continuità ultraventennale dei titoli d'acquisto dei convenuti e il possesso dagli stessi esercitato sull'area cortiliva, al punto che sussistevano i requisiti per ritenere l'acquisto a titolo originario della comproprietà per usucapione abbreviata.



A fronte di tali rilievi, la questione riguardante gli effetti della reintestazione catastale risulta in ogni caso eccentrica e inidonea a fornire una alternativa decisoria.

4. - Con il quarto motivo è dedotta violazione e/o falsa applicazione di norme di legge, in riferimento all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ.

4.1. - La Corte d'appello avrebbe ritenuto erroneamente tempestiva l'eccezione di usucapione proposta dai convenuti in grado di appello, tenuto conto che il divieto previsto dall'art. 345 cod. proc. civ. riguarda non soltanto le domande ma anche le eccezioni non rilevabili d'ufficio.

A corredo del motivo è formulato il seguente quesito di diritto: «se, nell'ambito della controversia avente ad oggetto l'accertamento del diritto di proprietà su di un immobile, volto non già all'esperimento di un'azione di rivendicazione, bensì al più limitato fine di contrastare interventi sullo stesso da parte di terzi, che si adduce non possano vantare diritti sulla cosa stessa, ponga in essere una violazione di legge il giudice che dichiara ammissibile l'eccezione di usucapione del medesimo immobile formulata per la prima volta dagli appellati nell'ambito della comparsa di costituzione d'appello, posto che, poiché l'eccezione di usucapione rientra nel novero delle eccezioni riservate alla disponibilità delle parti, ne è preclusa la formulazione per la prima volta in ap-



pello a mente di quanto previsto dall'art. 345 cod. proc. civ.»

4.2. - La doglianza è infondata sotto tutti i profili.

Il regime processuale applicabile alla controversia era quello anteriore alla legge n. 353 del 1990, che consentiva l'introduzione di nuove eccezioni in appello, ma nella specie i convenuti avevano dedotto la natura comune dell'area cortiliva sin dal giudizio di primo grado.

5. - Con il quinto motivo è dedotta violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. e nullità della sentenza (art. 360, n. 4, cod. proc. civ.)

5.1. - Si contesta l'ultrapetizione della pronuncia con cui la Corte d'appello ha affermato che sarebbe maturata, in favore degli appellati, l'usucapione decennale ex art. 1159 cod. civ., mentre i predetti si erano limitati ad eccepire l'usucapione ordinaria dell'area cortiliva.

A corredo del motivo è formulato il seguente quesito di diritto: «se, nell'ambito della controversia avente ad oggetto l'accertamento del diritto di proprietà su di un immobile, volto non già all'esperimento di un'azione di rivendicazione, bensì al più limitato fine di contrastare interventi sullo stesso da parte di terzi, che si adduce non possano vantare diritti concorrenti, costituisca motivo di nullità della sentenza e/o del procedimento, per violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., il fatto che il giudice rigetti la domanda attorea



sul presupposto dell'asserita esistenza, in favore dei convenuti, dei presupposti applicativi della prescrizione acquisitiva decennale, non eccepita dalla parte convenuta, la quale, al contrario, si sia limitata ad eccepire la sussistenza dei requisiti per la sola usucapione ordinaria, posto che, poiché l'usucapione decennale ha una sua particolare natura e richiede maggiori requisiti rispetto alla usucapione ordinaria, la sua deduzione non può considerarsi compresa in quella concernente l'usucapione ordinaria».

5.2. - La doglianza è inammissibile per carenza di interesse.

L'affermazione censurata costituisce soltanto una delle plurime e autonome *rationes decidendi* sulla cui base la Corte d'appello ha fondato l'accertamento della comproprietà dell'area in contestazione (continuità ultraventennale dei titoli d'acquisto e compossesso). Ne deriva che, se anche la censura fosse accolta, non si arriverebbe comunque alla cassazione della sentenza impugnata, che rimarrebbe sorretta dalle altre ragioni (*ex plurimis*, Cass., sez. 3<sup>a</sup>, sentenza n. 24540 del 2009).

6. - Con il sesto motivo è dedotto vizio di motivazione su fatti controversi.

6.1. - Si contesta che il ragionamento svolto dalla Corte d'appello per arrivare alla conclusione che gli appellati avevano dimostrato pienamente il loro diritto di comproprietà



sulla corte sia frutto del travisamento logico delle prove assunte e dell'accertamento svolto dal CTU.

I fatti controversi e decisivi, in relazione ai quali si assume la contraddittorietà della motivazione, riguardano: a) l'avvenuto esercizio, da parte di tutti i proprietari dei fabbricati frontistanti alla corte, di un possesso continuativo ed ultraventennale, avente i caratteri del possesso ad usucapionem; b) la sussistenza della trasmissione titolata del possesso in favore degli appellati, come ricostruita alle pagg. 5 e 6 della sentenza d'appello.

6.2. - La doglianza è inammissibile in quanto chiaramente finalizzata a sollecitare il riesame del merito, che è estraneo al sindacato di legittimità.

Il dedotto vizio di motivazione, infatti, non è specificato in una obiettiva deficienza o nella contraddizione del ragionamento su cui si fonda la decisione della Corte d'appello, ma riguarda la valutazione delle prove, documentali e testimoniali, e degli esiti della CTU.

6.2.1. - Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, il ricorso per cassazione conferisce al giudice di legittimità non il potere di riesaminare il merito dall'intera vicenda processuale, ma solo la facoltà di controllo, sotto il profilo della correttezza giuridica e della coerenza logico-formale, delle argomentazioni svolte dal giudice di merito, al quale spetta, in via esclusiva, il compito di individuare le



fonti del proprio convincimento, di controllarne l'attendibilità e la concludenza e di scegliere, tra le complessive risultanze del processo, quelle ritenute maggiormente idonee a dimostrare la veridicità dei fatti ad essi sottesi, dando così liberamente prevalenza all'uno o all'altro dei mezzi di prova acquisiti, salvo i casi tassativamente previsti dalla legge (ex plurimis, Cass., sez, 5<sup>a</sup>, sentenza n. 27197 del 2011).

7. - Con il settimo motivo è dedotto vizio di motivazione sul fatto controverso e decisivo dell'esercizio del possesso da parte dell'appellante.

7.1. - Si contesta l'omessa motivazione sul rigetto della domanda di usucapione, formulata già in primo grado dal sig. Morandini. La Corte di appello sul punto si era limitata ad affermare che l'appellante non aveva provato di aver esercitato il possesso *uti dominus*, anziché *uti condominus*, ma non aveva preso in considerazione l'unica testimonianza conferente rispetto alla questione, resa dal teste Giacomo Zandomeneghi.

7.2. - La doglianza è infondata.

La Corte d'appello ha privilegiato le deposizioni di alcuni testi (Anzi e Placchi), tra quelli escussi in primo grado, con apprezzamento discrezionale che non può essere censurato in assenza di illogicità, peraltro neppure dedotta.

8. - Con l'ottavo motivo è dedotta violazione o falsa applicazione di legge (art. 360, n. 3, cod. proc. civ.).



8.1. - La censura investe la statuizione concernente la validità della delibera datata 28 febbraio 1989.

Il ricorrente contesta che, a fronte del motivo d'appello con cui aveva lamentato l'omessa pronuncia da parte del Tribunale sui vizi della delibera, la Corte d'appello si era limitata a rilevare che la delibera era stata assunta dalla maggioranza dei 2/3 del valore complessivo del bene comune, e quindi risultava legittima anche ritenendo che disponesse una innovazione ai sensi dell'art. 1108 cod. civ.

In realtà, la destinazione di porzioni del bene comune all'uso esclusivo di questo o quel comproprietario avrebbe dato luogo ad una vera e propria divisione del bene comune, per la quale occorre il consenso di tutti i comproprietari.

A corredo del motivo, è formulato il seguente quesito di diritto: «se, nell'ambito della controversia avente ad oggetto l'impugnazione, da parte di uno dei partecipanti alla comunione su un immobile destinato a corte, assente in sede di deliberazione, della delibera, con la quale è disposta l'assegnazione nominativa, a favore dei singoli comunisti, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della propria autovettura, ponga in essere una violazione di legge il giudice che rigetti la domanda attorea, qualificando la detta destinazione all'uso esclusivo come semplice innovazione, come tale deliberabile a semplice maggioranza dei due terzi dei partecipanti, posto che la detta innovazione deve invece rite-



nersi vietata e, come tale, affetta da nullità, poiché la stessa, da un lato, sottrae al pari utilizzo di ognuno dei comunisti una parte rilevante della cosa comune e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune con *animo domini*, della relativa proprietà a titolo di usucapione, non essendo a tal fine necessaria l'interversione del possesso da parte del compossessore il quale, attraverso l'occupazione della relativa area, eserciti un possesso esclusivo, impedendo automaticamente agli altri condomini di utilizzarla allo stesso modo».

8.2. - La doglianza è infondata.

La Corte d'appello ha fatto corretta applicazione delle norme in tema di comunione, ritenendo che la destinazione del cortile comune a parcheggio non desse luogo alla divisione del cortile, per il quale sarebbe stato necessario il consenso di tutti i proprietari, ma costituisse innovazione avente ad oggetto le modalità di uso del cortile comune, con finalità di razionalizzare tale uso e quindi rendere più comodo il godimento dell'area, senza pregiudicare il godimento di alcuno dei partecipanti alla comunione.

Nella giurisprudenza di questa Corte si trova affermato che l'individuazione dei singoli posti, eventualmente con apposite strisce di segnaletica orizzontale, non comporta una immutazione materiale innovativa, o uno scioglimento della comunione del bene, poiché sia la destinazione, sia la consi-



stenza fisica, sia la comproprietà del cortile non sono modificate da tali opere, che semplicemente ne rendono più ordinato e razionale l'uso paritario (Cass., sez. 2<sup>a</sup>, sentenza n. 5997 del 2008).

La delibera in oggetto, in quanto inerente alle modalità di uso del bene comune, non è idonea ad attribuire un possesso esclusivo delle porzioni del cortile comune assegnate a ciascun comproprietario per il parcheggio.

9. - Al rigetto del ricorso segue la condanna del ricorrente alle spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo.

**PER QUESTI MOTIVI**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi euro 4.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della II Sezione civile della Corte suprema di Cassazione, il 24 febbraio 2015.

Il Consigliere estensore

*B. L.*

Il Presidente

*DM*

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CARCELLERIA

Roma, 31 MAR. 2015

Il Funzionario Giudiziario  
Valeria NERI