



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MILENA FALASCHI	Presidente
PATRIZIA PAPA	Consigliere
RICCARDO GUIDA	Consigliere
CRISTINA AMATO	Consigliere
REMO CAPONI	Relatore

Oggetto:

COMUNIONE

Ad.08/07/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 16793/2023 R.G. proposto da:

LOREDANA, elettivamente domiciliata in ROMA

, presso lo studio dell'avvocato

, rappresentata e difesa dall'avvocato

;

-ricorrente-

contro

MAURO;

-intimato-

avverso DECRETO di CORTE D'APPELLO PALERMO n. 157/2023 depositato il 22/05/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 08/07/2025 dal Consigliere REMO CAPONI.

FATTI DI CAUSA

La controversia nasce dalla comproprietà in parti uguali tra i fratelli Loredana e Mauro di un immobile sito in Palermo. A seguito del riscontro, in un separato giudizio di divisione pendente tra le stesse parti, di alcune difformità edilizie



sull'immobile (mancata denuncia di una veranda e di una tettoia),
Mauro adiva il Tribunale di Palermo con un ricorso ai sensi dell'art. 1105 co. 4 c.c., domandando la nomina di un amministratore per l'esecuzione dei lavori di sanatoria.

Il Tribunale di Palermo accoglieva il ricorso, ma, anziché nominare un amministratore, autorizzava direttamente Mauro a eseguire a proprie cure e spese i lavori di rimozione delle difformità, lasciando impregiudicata la successiva ripartizione degli oneri. Loredana proponeva reclamo avverso tale decreto dinanzi alla Corte di appello di Palermo, deducendo la violazione dell'art. 112 c.p.c. per vizio di ultrapetizione e l'insussistenza dei presupposti di applicabilità dell'art. 1105 co. 4 c.c., in quanto i lavori avrebbero costituito un'innovazione da approvare con la maggioranza qualificata di cui all'art. 1108 c.c.

La Corte di appello di Palermo, con il decreto ora impugnato, ha rigettato il reclamo. Ha escluso la violazione dell'art. 112 c.p.c., ritenendo che l'art. 1105 c.c. conferisca al giudice un potere ampio per superare la paralisi nell'amministrazione, consentendogli di individuare le modalità concrete di intervento; pertanto, l'autorizzazione diretta a uno dei comproprietari, anziché la nomina di un amministratore, costituiva un legittimo esercizio di tale potere, anche in un'ottica di contenimento dei costi. La Corte territoriale ha altresì escluso che la rimozione di opere abusive costituisca un'innovazione, qualificandola come atto di ordinaria amministrazione finalizzato alla conservazione e al miglior godimento della cosa, nonché come un «atto dovuto», necessario e urgente anche in vista della definizione del giudizio di divisione. Di fronte al contrasto insanabile tra i due comproprietari, l'intervento giudiziale è stato ritenuto corretto.

Ricorre in cassazione Loredana con due motivi, illustrati da memoria. Rimane intimato Mauro Il



consigliere delegato ha proposto la definizione del ricorso per inammissibilità. La ricorrente ne ha chiesto la decisione.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - Con il primo motivo, la ricorrente denuncia il vizio di ultrapetizione ai sensi dell'art. 112 c.p.c. Sostiene che, a fronte di una domanda di nomina di un amministratore, il giudice non avrebbe potuto autorizzare direttamente il fratello a eseguire i lavori, trattandosi di un provvedimento abnorme che la priverebbe delle facoltà connesse al suo diritto di comproprietà, poiché per la regolarizzazione edilizia sarebbe necessario il consenso di tutti i comunisti.

Con il secondo motivo, la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1105 co. 4 c.c. e dell'art. 1108 c.c. Si contesta la qualificazione della rimozione degli abusi come atto di ordinaria amministrazione, sostenendo che si tratti di un'innovazione o, comunque, di un atto di straordinaria amministrazione. Per tali atti, l'art. 1105 c.c., che consente l'intervento del giudice solo per l'ordinaria amministrazione, non sarebbe applicabile; troverebbe invece applicazione l'art. 1108 c.c., che richiede una maggioranza qualificata, impossibile da raggiungere in una comunione con due soli partecipanti con quote uguali. L'intervento del giudice in sede di volontaria giurisdizione avrebbe quindi risolto una controversia su diritti soggettivi, travalicando i limiti del procedimento.

Il ricorso è inammissibile.

La questione della ammissibilità del ricorso straordinario per cassazione, ai sensi dell'art. 111 co. 7 Cost., avverso i decreti emessi in sede di reclamo nei procedimenti di volontaria giurisdizione di cui all'art. 1105 co. 4 c.c., è strettamente connessa alla natura del provvedimento impugnato. Secondo il consolidato orientamento di questa Corte, tali decreti sono, di regola, sprovvisti del carattere di decisorietà, in quanto non risolvono una controversia su diritti soggettivi con efficacia di giudicato, ma si



limitano a gestire un interesse, e sono perciò **revocabili e modificabili**. La ricorribilità è tuttavia ammessa in via eccezionale quando il provvedimento, travalicando i limiti della volontaria giurisdizione, abbia assunto un contenuto decisorio, incidendo su diritti soggettivi in modo definitivo. La verifica di tale eventuale travalicamento ha imposto di delibare il merito dei motivi di ricorso, poiché è proprio dalla loro fondatezza o infondatezza che dipende la qualificazione del provvedimento impugnato come meramente ordinatorio oppure come decisorio su diritti.

Il secondo motivo di ricorso, che per priorità logica deve essere esaminato per primo, denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 1105 e 1108 c.c. La ricorrente sostiene che la rimozione di opere abusive (una veranda e una tettoia) costituirebbe un atto di straordinaria amministrazione o una innovazione, come tale sottratta all'ambito di applicazione dell'art. 1105 c.c. e soggetta alla disciplina dell'art. 1108 c.c., che esigerebbe una maggioranza qualificata, nella specie impossibile da raggiungere. La censura è infondata. La Corte di appello ha correttamente qualificato l'intervento non come innovazione, ma come atto di ordinaria amministrazione. L'innovazione, ai sensi dell'art. 1108 c.c., consiste in una modificazione materiale della cosa comune che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria. La rimozione di opere realizzate abusivamente, al contrario, non altera ma ripristina la condizione giuridica e materiale del bene, riconducendolo alla sua legittima consistenza. Tale attività è finalizzata alla conservazione del bene comune, intesa non solo in senso fisico ma anche giuridico-economico, in quanto l'eliminazione dell'abuso è un atto volto a preservare il valore del bene e a garantirne la piena commerciabilità, oltre che a prevenire sanzioni amministrative. Non si tratta di sostituire una cosa con un'altra, come nel caso di demolizione e ricostruzione richiamato dalla ricorrente, ma di ripristinare lo stato preesistente e legittimo.



L'intervento rientra pertanto a pieno titolo tra i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune per i quali, in caso di inerzia o dissenso paralizzante, è ammesso il ricorso all'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105 co. 4 c.c.

Anche il primo motivo, con cui si lamenta il vizio di ultrapetizione per avere il giudice autorizzato direttamente il comproprietario a eseguire i lavori anziché nominare un amministratore come domandato, è infondato. Il potere che la legge conferisce al giudice nel procedimento in esame è quello di adottare i provvedimenti opportuni. La nomina di un amministratore è solo una delle possibili modalità di intervento, non l'unica. Il giudice, investito della domanda di superare una situazione di stallo amministrativo, può scegliere la soluzione che ritiene più adeguata, funzionale ed economica per il raggiungimento dello scopo, senza essere vincolato dalla specifica indicazione della parte. L'autorizzazione diretta a uno dei comproprietari, che si era dichiarato disponibile anche ad anticipare le spese, costituisce una legittima e razionale modalità di esercizio del potere giudiziale surrogatorio, che non eccede i limiti della domanda, la quale mirava a ottenere una soluzione per l'inerzia, non necessariamente attraverso una specifica forma.

In definitiva, la Corte territoriale non ha travalicato i limiti delle proprie attribuzioni in sede di volontaria giurisdizione. Essa ha esercitato il potere di gestione della cosa comune che la legge le conferisce, senza risolvere in modo definitivo una controversia su diritti soggettivi. Il provvedimento impugnato non è suscettibile di ricorso straordinario per cassazione. Ciò comporta la definitiva declaratoria di inammissibilità del ricorso.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso. Quanto alle spese, poiché la parte intimata non ha svolto attività difensiva in questa sede, è da disporre solo la condanna ex art. 96 co. 4 c.p.c. in favore della cassa delle ammende.



Inoltre, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.p.r. 115/2002, 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 dell'art. 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento di € 700,00 in favore della cassa delle ammende.

Sussistono i 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, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile, in data 08/07/2025.

La Presidente

MILENA FALASCHI

