



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO - Rel. Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI - Consigliere -

Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 30290-2005 proposto da:

B [] M [] [], S [] M []

[], S [] A [] []

S [] G [] [] quale avente

causa di C [] I [] in S [] giusto

contratto di compravendita, elettivamente domiciliati

in ROMA, VIALE MAZZINI 13, presso lo studio

dell'avvocato BARTOLI STEFANO, rappresentati e difesi

dagli avvocati MICELI CALOGERO, BERGAMASCHI GIUSEPPE;

- *ricorrenti* -**contro**

CONDOMINIO VIALE []

Oggetto

COMUNIONE E
CONDOMINIO

R.G.N. 30290/2005

Cron. 27507

Rep. 6841

Ud. 17/05/2011

PU

☐ in FIRENZE in persona dell'Amministratore FABRIZIO GALLORI, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA CRESCENZIO 97, presso lo studio dell'avvocato GIANNI GIUSEPPE, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato ROCCHINI MARIO;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 271/2005 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 01/02/2005;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/05/2011 dal Consigliere Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO;

udito l'Avvocato ATTILIO CAROSELLI con delega dell'Avvocato GIUSEPPE BERGAMASCHI difensore dei ricorrenti che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato GIANNI FIORA con delega dell'Avvocato MARIO RONCHINI difensore del resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LIBERTINO ALBERTO RUSSO che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Svolgimento del processo

1. - Con atto di citazione notificato in data 12 febbraio 2003,
e , e proposero
appello avverso la sentenza del Tribunale di Firenze con la quale era
stata rigettata la loro domanda intesa al riconoscimento che il
condominio di Viale di Firenze, convenuto, era
costituito da due edifici autonomi, ovvero, allo scioglimento parziale
del condominio ai sensi degli artt. 61 e 62 disp.att.cod.civ., nella
considerazione che i due edifici avevano caratteristiche ed elementi
comuni.

2. - Con sentenza depositata il 24 febbraio 2005, la Corte d'appello di
Firenze rigettò il gravame, osservando che il c.t.u. aveva accertato, con
argomentazioni condivisibili, che i due corpi di fabbrica che componevano
l'edificio in questione non erano totalmente autonomi, presentando parti
comuni quali il suolo su cui sorgeva l'edificio, le pareti esterne,
porzioni di tetto e di gronda, e parti autonome, quali gli ingressi agli
appartamenti, ai fondi, ai vani scala e agli impianti; ed inoltre che
l'immobile era stato costruito in maniera unitaria nello stesso momento,
ed introdotto in un'unica particella catastale, da ciò derivando la
circostanza che il suolo sul quale poggiava il fabbricato era da
considerare comune, sicchè non era possibile procedere alla divisione
dell'edificio in questione in parti che avessero la caratteristica di
edifici autonomi, poiché le parti comuni erano parti strutturali, e non
era, quindi, invocabile l'applicazione della norma di cui all'art. 61,

secondo comma, disp.att.cod.civ., secondo il quale, in mancanza di deliberazione assembleare con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 cod.civ., la divisione può essere disposta dall'autorità giudiziaria su domanda di almeno un terzo dei comproprietari di quella parte dell'edificio della quale si chiede la separazione.

Quanto alla domanda di cui all'art. 62 disp.att. cod.civ., il cui primo comma prevede l'applicabilità della norma di cui al precedente art. 61 anche nella ipotesi in cui restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 cod.civ., osservò la Corte di merito che tale norma non richiama anche il secondo comma del precedente art. 61, facendone derivare che la facoltà di deliberare lo scioglimento è attribuita all'autorità giudiziaria per il caso in cui restino in comune fra i partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 cod.civ. solo se non sia necessario procedere a modificazioni di sorta, e non anche se la divisione non possa attuarsi senza dette modificazioni. Nella specie, la divisione dell'edificio in questione comportava opere per la sistemazione, quanto meno, della gronda se non anche delle facciate esterne, con la conseguenza che, rientrando la situazione di fatto dedotta in giudizio nella previsione normativa di cui al secondo comma dell'art. 62 disp.att.cod.civ., era inibito al giudice adito di disporre la divisione dell'edificio, rimanendo tale facoltà di esclusiva competenza dell'assemblea con la maggioranza ivi prevista.

3. - Per la cassazione di tale sentenza ricorrono M B , e M S , e G S , quale avente causa da I C sulla base di due motivi. Resiste

con controricorso il Condominio di Viale in Firenze.

Motivi della decisione

1. -Con il primo motivo di ricorso si denuncia la violazione e/o falsa applicazione del combinato disposto degli artt. 1117 cod.civ., 61 e 62 disp. att. cod.civ. e norme consequenziali. Avrebbe errato la Corte di merito nel non consentire, nella specie, la creazione di due condomini autonomi relativamente alle parti separate, funzionalmente divise, come individuate dallo stesso c.t.u., e per le quali esistono anche tabelle millesimali diverse, sussistendo la indivisibilità solo in relazione ad alcune parti strumentali e necessarie per l'uso in comune. Si osserva nel ricorso, quanto alla interpretazione che dell'art. 62 disp.att.cod.civ. ha fornito il giudice di secondo grado, che tale norma prevede proprio la possibilità che si abbiano due condomini separati ed un'amministrazione condominiale per alcuni degli elementi individuati dall'art. 1117 cod.civ., e che, nella specie, non vi era alcun intervento strutturale da operare sull'edificio in questione ai fini della divisione, tale da rendere necessaria, ai fini dello scioglimento del condominio, a norma dell'art. 62, secondo comma, disp.att. cod.civ., la delibera assembleare con la maggioranza prevista dall'art. 1136, quinto comma, cod. civ.

2. - Con il secondo motivo si deduce la erronea applicazione degli artt. 62 e 194 cod.proc.civ. e norme consequenziali. Avrebbero errato il primo ed il secondo giudice nell'incentrare il giudizio sulla unitarietà di costruzione e sulla impossibilità di divisione degli immobili, e nell'aver posto in tal senso i propri quesiti al c.t.u., laddove la

questione da affrontare nella specie era quella relativa alla possibilità di due condomini autonomi per una parte della edificazione. La domanda degli attuali ricorrenti doveva essere accolta, non essendo necessaria alcuna maggioranza assembleare allorché non si tratti di decidere di intervenire sulle opere murarie o sulle strutture del condominio: l'art. 62 disp. att. cod.civ. prevede espressamente che si possano avere due condomini separati per le parti non in comune ed un condominio unico per le parti in comune di una costruzione.

3.1. - I due motivi - da esaminare congiuntamente in quanto volti a ottenere la modifica della decisione nella parte relativa al mancato riconoscimento della possibilità di configurare un supercondominio in relazione alle parti comuni di un edificio, e, nel contempo, due amministrazioni condominiali distinte per le parti separate della medesima costruzione - sono fondati nei termini che seguono.

3.2. - Deve, anzitutto, chiarirsi che, alla stregua di una corretta applicazione degli artt. 61 e 62 disp.att. cod. civ., l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento del condominio solo quando un complesso immobiliare sia suscettibile di divisione, senza che si debba attuare una diversa ristrutturazione, in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, pur potendo rimanere in comune tra gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art. 1117 cod.civ., mentre, ove la divisione non possa attuarsi senza modificare lo stato delle cose e siano necessarie opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze tra i condomini, lo scioglimento del condominio, e la costituzione di più condomini separati, possono essere

approvati solo dall'assemblea condominiale con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio e i due terzi del valore dell'edificio.

3.3. - E', dunque, esatto che, come opinato dalla Corte di merito, l'assenza di ogni riferimento, nel secondo comma dell'art. 62 disp.att.cod.civ., alla facoltà di divisione attribuita all'autorità giudiziaria, ed il mancato richiamo, nel primo comma del citato art. 62, del secondo comma dell'art. 61, escludono il riconoscimento di tale facoltà nella ipotesi di cui al secondo comma dell'art. 62 - divisione non attuabile senza modificazione dello stato delle cose - , anche perché non vi sarebbe stato motivo di richiedere una maggioranza speciale per la deliberazione dell'assemblea, se la minoranza interessata allo scioglimento potesse rivolgersi direttamente al magistrato, prescindendo dalla volontà della maggioranza dell'assemblea.

3.4. - Tuttavia, nella specie, le opere indicate nella sentenza di appello quali necessarie ai fini della divisione dell'edificio di cui si tratta - opere per la sistemazione della gronda e del discente pluviale, ovvero delle facciate esterne - non sono assimilabili a quella *<modifica dello stato delle cose>* e a quelle *<opere per la sistemazione diversa dei locali o delle dipendenze dei condomini>* che escludono l'intervento dell'autorità giudiziaria per lo scioglimento del condominio a norma dell'art. 62, secondo comma, disp.att.cod.civ. Solo in tal senso la sentenza impugnata è effettivamente meritevole di censura.

4. - Conclusivamente, il ricorso deve essere accolto nei termini dianzi specificati. La sentenza impugnata deve essere cassata e la causa

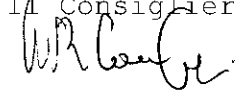
rinviata ad un diverso giudice - che viene individuato in altra sezione della Corte d'appello di Firenze, cui viene demandato altresì il regolamento delle spese del presente giudizio - che riesaminerà la controversia alla stregua dei principi enunciati *sub* 3.2. e 3.3. e dei rilievi di cui *sub* 3.4.

P.Q.M.

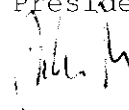
La Corte accoglie il ricorso. Cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, ad altra sezione della Corte d'appello di Firenze.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 17 maggio 2011.

Il Consigliere estensore



Il Presidente



Il Segretario
D'ANNA


DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 19 DIC. 2011

Il Segretario
D'ANNA
