



0027640/13

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 20238/2007

SECONDA SEZIONE CIVILE

Cron. 27640

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. 4648

Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE

- Presidente -

Ud. 07/11/2013

Dott. VINCENZO MAZZACANE

- Rel. Consigliere -

PU

Dott. CESARE ANTONIO PROTO

- Consigliere -

Dott. MARIA ROSARIA SAN GIORGIO

- Consigliere -

Dott. MILENA FALASCHI

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 20238-2007 proposto da:

CONDOMINIO P. CAGLIARI -

elettivamente domiciliato in ROMA, VIA LUCREZIO CARO,

62, presso lo studio dell'avvocato RIBAUDO

SEBASTIANO, rappresentato e difeso dall'avvocato

MANCA FRANCESCO;

- ricorrente -

2013

contro

2342

L. D.

elettivamente

domiciliato in ROMA, VIA VALLISNERI 11, presso lo

studio dell'avvocato PACIFICI PAOLO, rappresentato e

4

difeso dall'avvocato MARCHESE MARCO;

- controricorrente -

nonchè contro

M. SRL;

- intimata -

avverso la sentenza n. 118/2007 della CORTE D'APPELLO
di CAGLIARI, depositata il 12/04/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 07/11/2013 dal Consigliere Dott. VINCENZO
MAZZACANE;

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

CASSAZIONE.NET



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato D. L. conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale di Cagliari il Condominio P. in Cagliari e, premesso che con atto pubblico del 6-11-1996 l'esponente aveva acquistato un locale cantina in Cagliari, al piano interrato del fabbricato avente accesso dalla via , facente parte di un complesso immobiliare con ingresso nel , assumeva che in tale locale il suddetto Condominio aveva illegittimamente costruito una scala in muratura che, attraversando per intero lo stesso, collegava la rampa di accesso ai locali scantinati con un giardinetto condominiale; nello stesso locale, acquistato dal D.L. era stato ubicato un interruttore del cancello e delle luci del giardino condominiale, e l'amministratore del Condominio in più assemblee aveva affermato che esisteva un diritto dei condomini ad utilizzare quella scala, e ne aveva disciplinato l'uso con degli avvisi.

L'attore chiedeva accertarsi che quel locale era di sua proprietà e non era gravato da diritti del Condominio, e per l'effetto condannarsi il Condominio alla rimessa in pristino stato dell'immobile tramite eliminazione della menzionata scala e tramite lo spostamento del contatore.

Si costituiva in giudizio il convenuto contestando il fondamento della domanda attrice, sostenendo che il D.L. non poteva vantare alcun diritto sul locale in questione che, come risultava dal regolamento del condominio predisposto dal costruttore, era sorto come locale destinato alla refrigerazione dell'aria condizionata e quindi ad uso esclusivamente collettivo, rilevando altresì che l'impresa costruttrice aveva collocato interruttori in quel locale del quale aveva fornito le chiavi a tutti i condomini; infine sosteneva che si era in ogni caso in presenza di un locale per il quale esisteva la presunzione legale di proprietà comune ex art. 1117 c.c., trattandosi di un bene destinato all'uso collettivo.

Il D.L. chiedeva ed otteneva a tal punto l'autorizzazione alla chiamata in causa della s.r.l. M. costruttrice dell'immobile e venditrice del locale in contestazione formulando, per il caso di rigetto della sua domanda principale, domanda di risoluzione del contratto di vendita e di risarcimento danni.

Si costituiva in giudizio la chiamata in causa chiedendo l'accoglimento delle domande attrici.

Il Tribunale di Cagliari con sentenza dell'11-5-2005 dichiarava che l'immobile di proprietà dell'attore di cui all'atto di citazione non costituiva pertinenza, né era gravato da diritti del Condominio, e per l'effetto ordinava allo stesso Condominio la riduzione in pristino dello stesso immobile mediante la eliminazione della scala e lo spostamento del contatore.

Proposto gravame da parte del Condominio P. in Cagliari cui resistevano il D.L. e la società M. la Corte di Appello di Cagliari con sentenza del 12-4-2007 ha rigettato l'impugnazione.

Avverso tale sentenza il suddetto Condominio ha proposto un ricorso basato su di un unico articolato motivo seguito successivamente da una memoria cui il D.L. ha resistito con controricorso; la società M. non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Questa Corte con ordinanza del 7-5-2013 ha concesso al ricorrente il termine di giorni 90 per la produzione della delibera di autorizzazione dell'amministratore a proporre il ricorso suddetto ed ha rinviato la causa a nuovo ruolo.

Il ricorrente ha depositato tempestivamente la predetta delibera.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con l'unico motivo formulato il ricorrente, denunciando violazione degli artt. 1362 primo e secondo comma e 1117 c.c., censura la sentenza impugnata per aver applicato astrattamente alla fattispecie il principio di diritto affermato da questa stessa Corte con la sentenza 18-1-2005 n. 962 e per aver ritenuto che il locale per cui è causa fosse semplicemente funzionale all'uso ed al godimento delle unità abitative del Condominio stesso.

Premesso che anche secondo una recente sentenza di questa Corte (Cass. 14-2-2006 n. 3159) in tema di condominio un bene deve ritenersi di proprietà comune allorché sia idoneo, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, a soddisfare interessi comuni, il ricorrente evidenzia che erroneamente il giudice di appello ha affermato che il locale per cui è causa, che pure conteneva i tubi dell'impianto di refrigerazione installati dal costruttore, non poteva essere considerato utile all'uso comune per il fatto che detto impianto non sarebbe stato in concreto realizzato; invero, come risultava dalla documentazione fotografica, l'edificio condominiale è dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato a gasolio che serve tutte e tre le palazzine di cui è composto, ed è predisposto per l'aria refrigerata con cabina di trasformazione nel locale in questione; inoltre in tale vano si trova una scala che costituisce l'unico accesso ad una porzione di terreno condominiale che, diversamente, non può essere utilizzato dal Condominio, e nello stesso locale è collocata la centrale elettrica che comanda il motore del cancello elettrico condominiale che dà accesso alla strada e quella che comanda le luci del giardino condominiale.

Il ricorrente sotto ulteriore profilo assume che era evidente la volontà delle parti di destinare il locale per cui è causa a bene di stretto uso condominiale; infatti la volontà del costruttore in tal senso era ricavabile dal comportamento della M. che aveva realizzato la predisposizione dell'impianto di refrigerazione installando nel locale stesso i tubi di convogliamento dell'aria refrigerata dal locale ai singoli appartamenti, mentre la volontà del primo acquirente (e di tutti i successivi acquirenti) di destinare detto locale a bene di proprietà comune si

individua nella sottoscrizione, da parte dello stesso, del regolamento di Condominio nel quale all'art. 2 punto H) esso viene indicato tra i beni di proprietà comune a tutti i condomini; poiché peraltro il primo atto di trasferimento stipulato tra la predetta società ed il condomino R. non conteneva alcun riferimento né a detto locale né agli altri locali dove erano stati realizzati i servizi di uso comune, era evidente che per individuare la volontà delle parti nel senso sopra indicato era necessario accertare quale fosse stato il loro comportamento successivamente alla conclusione del contratto.

Il motivo è infondato.

La sentenza impugnata ha ritenuto preliminare l'esame del motivo di appello relativo alla interpretazione del primo contratto di vendita concluso dalla società costruttrice nel quale era inserita una clausola con cui la M. si era riservata la proprietà dei locali scantinati, senza alcuna distinzione tra di essi, onde la clausola suddetta li comprendeva tutti; ha poi aggiunto che il riferimento a questi ultimi non poteva essere limitato ai box auto, dovendosi intendere l'espressione *"per cui oggi ne ha potuto parzialmente disporre..."* come una specificazione della ragione (la riserva di proprietà) per la quale poteva disporre in favore dell'acquirente di un locale scantinato destinato a box auto.

Il giudice di appello ha poi aderito alle valutazioni del Tribunale, che aveva escluso che il locale in questione fosse indispensabile per il godimento e l'uso dei beni condominiali; al riguardo era irrilevante la iniziale destinazione di tale locale all'impianto di refrigerazione, posto che all'epoca della prima vendita l'impianto suddetto non esisteva ed allo stesso non era stato fatto alcun riferimento nel contratto; del pari era pure ininfluenza la presenza nel locale in questione di quadri elettrici che non risultavano essere stati posizionati nel vano dal costruttore, e che comunque ben avrebbero potuto essere spostati in altri locali su iniziativa del costruttore stesso.

Sotto ulteriore profilo, poi, la Corte territoriale ha ritenuto influente anche la circostanza che nella concessione edilizia il locale in questione fosse stato considerato come vano tecnico; infatti, pur a voler ammettere che effettivamente con l'atto di appello fosse stata depositata copia di due concessioni edilizie relative allo stabile in questione (nonostante che l'indicazione di tali produzioni era seguita dalla scritta a caratteri maiuscoli "NO", ed in calce all'indice dei documenti prodotti era presente il timbro di avvenuto deposito firmato dal cancelliere), tale produzione sarebbe stata inammissibile, tenuto conto della già intervenuta decadenza in primo grado della parte dalla produzione di documenti, della esistenza di essi anche prima dell'inizio della controversia in primo grado e della sostanziale non decisività di essi, avuto riguardo all'aspetto unicamente di conformità o meno della concessione edilizia che essi attesterebbero, circostanza quest'ultima che non avrebbe escluso in ogni caso la legittimità della vendita, né avrebbe provato la essenzialità del locale per l'esistenza ed il godimento delle unità singole.

Infine il giudice di appello ha evidenziato che gli stessi condomini avevano destinato il locale in questione ad un uso non corrispondente a quello che l'appellante sosteneva essere il contenuto della concessione edilizia, uso che non individuava affatto una essenzialità del locale stesso per l'esistenza ed il godimento delle singole unità ma, piuttosto, una comodità costituita dall'accesso, tramite le scale ivi realizzate non dal costruttore, dal piano dove erano posti i box auto al giardino condominiale con accanto alle scale il comando di apertura e chiusura del cancello di accesso al garage ed il quadro delle luci dei corridoi di accesso ai singoli vani scantinati ed al giardino predetto.

Il Collegio ritiene elemento risolutivo della controversia il rilievo che la sentenza impugnata ha escluso il locale per cui è causa dal novero delle parti comuni dell'edificio condominiale a seguito dell'interpretazione del primo contratto di vendita stipulato tra la società costruttrice ed il primo acquirente, nel quale la società M. si era riservata anche la proprietà dei locali

scantinati tra i quali rientrava, in assenza di distinzioni, anche quello oggetto della presente lite; ed invero, rilevato che tale statuizione è censurata soltanto genericamente dal ricorrente, che in effetti si è limitato a sostenere che il primo atto di trasferimento non conterrebbe alcun riferimento a detto locale senza indicare specificatamente i canoni ermeneutici asseritamente violati dal giudice di appello né tantomeno le modalità tramite le quali quest'ultimo si sarebbe discostato dai criteri interpretativi previsti dal codice civile, è noto che, per vincere in base al titolo contrario la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate dall'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di una unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà delle parti di riservare al costruttore – venditore la proprietà di quei beni che, per ubicazione e struttura, siano potenzialmente destinati all'uso comune (Cass. 4-11-2002 n. 16022).

Da tali premesse consegue che, se in occasione della prima vendita dell'originario proprietario ad altro soggetto di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti (come appunto nella fattispecie alla luce della volontà contrattuale di cui al primo atto di trasferimento come interpretata dalla Corte territoriale), deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni (Cass. 26-11-1997 n. 11844; Cass. 27-5-2011 n. 11812); è poi evidente che, una volta accertata la sussistenza di una clausola di riserva di proprietà in proprio favore del locale in questione da parte della società costruttrice nel primo atto di trasferimento, nessun rilievo può essere attribuito al fatto che successivamente detto locale sia stato inserito nel regolamento di condominio sottoscritto dal primo acquirente tra i beni comuni a tutti i condomini.

Il ricorso deve quindi essere rigettato; le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte

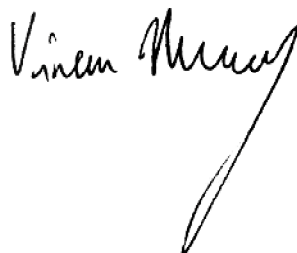
Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento di euro 200,00 per spese e di euro 2.000,00 per compensi.

Così deciso in Roma il 7-11-2013

Il Presidente



Il Consigliere estensore



Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 11 DIC. 2013

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI