



N. 3908/14

## LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

## SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LUIGI PICCIALLI

- Rel. Presidente -

Dott. BRUNO BIANCHINI

- Consigliere -

Dott. CESARE ANTONIO PROTO

- Consigliere -

Dott. PASQUALE D'ASCOLA

- Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 11020-2012 proposto da:

B. M.

A. F.

S. F.

, P. M.

elettivamente

domiciliati in ROMA, VIA G. BONI 15, presso lo studio dell'avvocato  
SAMBATARO ELENA, rappresentati e difesi dagli avvocati  
GIUSEPPA RESTIVO, RESTIVO SALVATORE, giusta procura in  
calce al ricorso;

- *ricorrenti* -**contro**

A. C.

S. R.

, elettivamente

domiciliati in ROMA, presso la CORTE DI CASSAZIONE,  
rappresentati e difesi dagli avvocati SANSONE SALVATORE,  
FICARRA ANTONIO, giusta procura speciale in calce al  
controricorso;

Oggetto

\*POSSESSO E  
ISTITUTI AFFINI  
Condominio-  
presunzione di unit.  
1117 cc.

Ud. 22/01/2014 - CC

R.G.N. 11020/2012

hon 3908

Rep.

CM + CT

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 162/2012 della CORTE D'APPELLO di PALERMO del 13.1.2012, depositata l'8/02/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 22/01/2014 dal Presidente Relatore Dott. LUIGI PICCIALLI;

udito per i controricorrenti l'Avvocato Antonio Ficarra che si riporta agli scritti.

CASSAZIONE.NET

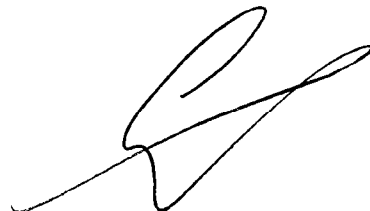
r.g. n11020.12

**FATTO E DIRITTO**

Si riporta di seguito la relazione preliminare ex art. 380 bis c.p.c.

*“Nell’ambito di un condominio in Gangi i coniugi R. S. e C. A. contestarono agli altri condomini, i coniugi F. A. e M. B. F. P. e M. P., l’indebita annessione, in ampliamento dei rispettivi due garage di loro proprietà, di antistanti spazi, che assumevano originariamente destinati ad uso comune, come da progetto approvato in sede di concessione edilizia del 1987, e pertanto di appartenenza al condominio. La conseguente domanda, cui avevano resistito i convenuti, deducendo di aver acquistato le rispettive unità immobiliari, con le annesse pertinenze nello stato di fatto in cui si trovavano, negando di aver operato alcuna modifica in ampliamento, all’esito della consulenza tecnica, venne respinta dall’adito Tribunale di Termini Imerese, sez. dist. di Cefalù, con sent. n. 4 del 2006, in ravvisato difetto della presunzione di condominialità di cui all’art. 1117 c.c. e sull’essenziale rilievo che tali modifiche, poste in essere dal costruttore ed originario unico proprietario del fabbricato, erano preesistenti agli acquisti da parte dei convenuti. Tale decisione è stata ribaltata dalla Corte di Palermo, ritenendo irrilevanti detta anteriorità e l’intervenuta assoluzione, in sede penale, dei convenuti dall’addebito di abusiva modificazione dei luoghi, e rilevanti, invece la persistente occupazione da parte degli stessi di uno spazio che, secondo il progetto autorizzato dalla P.A., avrebbe dovuto essere destinato a “corsia di accesso ai garages”, in un contesto nel quale erano stati realizzati solo cinque, anziché gli otto box progettualmente previsti e la concessione edilizia risultava citata nei titoli di acquisto, tra i quali, quelli dei convenuti, non contenevano alcuna menzione degli spazi in questione.*

*Ricorrono contro detta sentenza i soccombenti, deducendo quattro motivi; resistono gli intimati con controricorso.*



*Ad avviso del relatore il ricorso si palesa meritevole di accoglimento, per manifesta fondatezza dei primi due motivi, strettamente connessi, con i quali si deducono violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 cod. civ. e motivazione carente ed illogica. La corte di merito, al fine di stabilire se sussistesse o meno la presunzione di condominialità di cui all'art. 1117 cod. civ., avrebbe dovuto tener conto della effettiva e concreta destinazione funzionale ad uso collettivo degli spazi in questione, in un contesto nel quale il condominio risultasse già costituito (all'atto e per effetto della prima alienazione di unità immobiliari da parte del costruttore, originario unico proprietario del complesso), ed accertare se, a quell'epoca, l'assetto complessivo dell'edificio fosse tale da far ritenere che tali aree (ove non comprese nelle alienazioni) fossero di fatto connotate da obiettiva e funzionale destinazione ad un uso collettivo; in caso positivo gli spazi avrebbero dovuto presumersi comuni ai sensi della disposizione sopra citata, in caso negativo sarebbero rimasti in proprietà del costruttore, che avrebbe potuto successivamente liberamente disporne. Tale indagine è mancata da parte della corte sicula, che si è limitata a valorizzare una destinazione collettiva rimasta "sulla carta", ma in concreto disattesa nella costruzione dell'edificio, nonché la menzione, nei titoli di acquisto, degli estremi del titolo edificatorio, assolvente ad un'esigenza formale imposta dalla legge n. 47/85, ma non impegnativa ai fini della determinazione dei beni costituenti oggetto di proprietà comune e trasferiti pro quota. Irrilevante è, altresì, la circostanza che nei titoli di acquisto dei convenuti (comprensivi dei box così come di fatto già realizzati), gli spazi in questione non fossero espressamente previsti, non potendo tale sola omissione lasciar presumere la condominialità degli stessi (che, al più, ove eccedenti rispetto al trasferito, sarebbero ancora rimasti in proprietà del costruttore venditore).*

*Il terzo motivo (violazione o falsa applicazione dell'art. 102 c.p.c.), teoricamente pregiudiziale, è manifestamente infondato, non sussistendo, dal lato attivo, litisconsorzio necessario nei confronti dei rimanenti condomini, ove alcuni abbiano ritenuto di agire, a*



*tutela della compagine condominiale, contro altri, considerato che la richiesta riduzione in pristino si sarebbe tradotta in un vantaggio e non in pregiudizio per i non evocati.*

*Assorbito è il quarto motivo, attinente al regolamento delle spese.*

*Si propone, conclusivamente, la cassazione della sentenza impugnata, in relazione ai primi due motivi, con rinvio per nuovo esame al giudice di appello.”*

Tanto premesso, il collegio, esaminato le memorie delle parti, ritiene del tutto condivisibili e fa proprie le argomentazioni esposte nella relazione preliminare, a fronte delle quali i rilievi contenuti nello scritto difensivo dei controricorrenti, si risolvono in un sostanziale richiamo al contenuto della sentenza di secondo grado, che ha indebitamente valorizzato, quanto alla destinazione degli spazi in contestazione, un atto amministrativo, il titolo concessorio edilizio in concreto disatteso dal costruttore, originario unico proprietario, ancor prima della costituzione del condominio, nel concreto assetto conferito al complesso edilizio, sul quale sarebbe poi sorto il condominio medesimo.

In siffatto contesto, si ribadisce l'insufficienza dell'indagine compiuta dal giudice di secondo grado, che avrebbe dovuto tener conto, ai fini di stabilire la ricorrenza o meno della presunzione di cui all'art. 1117 c.c., dell'effettivo assetto del complesso immobiliare sussistente all'epoca dell'insorgenza del condominio, fornendo una risposta positiva soltanto nell'ipotesi in cui fosse emersa, sulla base della situazione dei luoghi e delle espresse previsioni dei titoli, una concreta destinazione funzionale degli spazi *de quibus* ad esigenze di utilità collettiva della compagine condominiale.

Il ricorso va, pertanto, accolto nei limiti proposti dal relatore, con conseguente cassazione della sentenza con rinvio, per nuovo esame, ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo, che regolerà, all'esito, anche le spese del presente giudizio di legittimità.

P.Q.M.



La Corte accoglie i primi due motivi di ricorso, rigetta il terzo, dichiara assorbito il quarto, cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia, anche per le spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo.

Così deciso in Roma il 22 gennaio 2014.

Il Presidente rel. est.

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi. 19 FEB. 2014



Il Funzionario Giudiziario  
Cinzia DIPRIMA

Il Funzionario Giudiziario

Cinzia DIPRIMA

CASSAZIONE.NET