

0023118/15



REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

*COMUNIONE E
CONDOMINIO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 131/2011

Cron. 2348

Rep. R.T.

Ud. 09/09/2015

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. VINCENZO MAZZACANE

- Presidente -

Dott. BRUNO BIANCHINI

- Consigliere -

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

- Rel. Consigliere -

Dott. ALBERTO GIUSTI

- Consigliere -

MILENA FALASCHI

Dott. STEFANO PETITTI

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 131-2011 proposto da:

FM

X

, elettivamente

domiciliato in ROMA, VIALE GIULIO CESARE 14 A-4, presso

lo studio dell'avvocato GABRIELE PAFUNDI, che lo

rappresenta e difende unitamente all'avvocato DANIELE

GRANARA;

- ricorrente -

2015

1805

contro

FE

, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA

F. CONFALONIERI 5, presso lo studio dell'avvocato

EMANUELE COGLITORE, rappresentato e difeso dagli

avvocati ANDREA NICATORE, ANNA MONTI;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 956/2010 della CORTE D'APPELLO
di GENOVA, depositata il 01/09/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 09/09/2015 dal Consigliere Dott. LUIGI
GIOVANNI LOMBARDO;

udito l'Avvocato GRANARA Daniele, difensore del
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato COGLITORE Emanuele con delega
depositata in udienza dell'Avvocato MONTI Anna,
difensore del resistente che si riporta agli atti
depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. IGNAZIO PATRONE che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

RITENUTO IN FATTO

1. – FE convenne in giudizio, innanzi al Tribunale di Chiavari, il fratello FM, chiedendo procedersi allo scioglimento della comunione esistente sul cortile adiacente al fabbricato di loro proprietà ovvero in subordine – ove la divisione non fosse stata possibile – chiedendo l'individuazione e l'assegnazione, all'interno dell'area comune, dei posti-auto di pertinenza di ciascuna della parti; chiese ancora lo scioglimento della comunione relativa al vano sottotetto, con attribuzione a ciascuno dei fratelli della rispettiva parte.

Il convenuto, costituitosi, resistette alle domande attrici, chiedendone il rigetto.

Il Tribunale adito respinse la domanda di divisione del cortile adiacente al fabbricato, ritenendone la indivisibilità, ma – sulla base della esperita C.T.U. – individuò i posti-auto in esso ricavabili e li ripartì assegnandoli a ciascuna delle parti; dispose poi la divisione del vano sottotetto, assegnando a ciascuna delle parti le due porzioni individuate dal consulente tecnico, con facoltà di ciascun dividendo di erigere una parete divisoria.

2. – Sul gravame proposto da FM, la Corte di Appello di Genova, con sentenza dell'1.9.2010, confermò la sentenza di primo grado.

3. – Per la cassazione di tale sentenza ricorre FM sulla base di tre motivi.

Resiste con controricorso FE

Entrambe le parti hanno depositato memoria *ex art.* 378 cod. proc. civ.

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. – Col primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 cod. civ., nonché il vizio di motivazione della

sentenza impugnata; si deduce, in particolare, che i giudici di merito, assegnando individualmente ai comproprietari i posti-auto nel cortile comune, avrebbero creato un “nuovo” diritto reale, in violazione del principio di tipicità degli stessi, e avrebbero impedito a ciascun condomino l’uso della cosa comune in tutta la sua estensione.

La censura non è fondata.

E invero, l’assegnazione dei posti-auto nel cortile comune costituisce manifestazione del potere di regolamentazione dell’uso della cosa comune, consentito all’assemblea del condominio (Sez. 2, Sentenza n. 12485 del 19/07/2012, Rv. 623462); né tale regolamentazione con relativa assegnazione di singoli posti-auto ai vari condomini determina la divisione del bene comune o la nascita di una nuova figura di diritto reale, limitandosi solo a renderne più ordinato e razionale l’uso paritario della cosa comune (Sez. 2, Sentenza n. 6573 del 31/03/2015, Rv. 634794).

È evidente, poi, che in mancanza di accordo tra i condomini o di delibera assembleare (o addirittura – come nella specie – ove l’assemblea non sia stata neppure costituita), la regolamentazione dell’uso della cosa comune ben può essere richiesta al giudice e da lui disposta (cfr. Sez. 2, Ordinanza n. 3937 del 18/02/2008, Rv. 602018).

2. – Col secondo motivo di ricorso, si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 2909 cod. civ., per avere la Corte territoriale ritenuto passata in giudicato la statuizione della sentenza di primo grado relativa alla individuazione dei posti-auto. Secondo il ricorrente, il gravame proposto relativamente all’assegnazione dei posti-auto avrebbe implicato anche la censura circa la individuazione dei posti-auto compiuta dal giudice sulla base della esperita C.T.U.

Anche questa censura è infondata.



Esattamente la Corte territoriale ha ritenuto che con l'atto di gravame non fosse stata censurata la individuazione dei posti-auto, ma solo la loro assegnazione individuale; ciò perché nell'atto di appello si è chiesto dichiararsi il diritto di entrambe le parti di parchare la propria autovettura nei posti-auto individuati dal C.T.U. e non si è contestata la individuazione delle aree ove i posti-auto erano stati previsti.

3. – Col terzo motivo di ricorso, si deduce infine la violazione e falsa applicazione degli artt. 1102 e 1119 cod. civ., nonché il vizio di motivazione della sentenza impugnata; si deduce, in particolare, che la realizzazione della parete divisoria nel locale sottotetto dell'edificio – del quale i giudici di merito hanno disposto la divisione tra le parti – impedirebbe al ricorrente di raggiungere il tetto o le altre parti comuni per effettuare le riparazioni. Si deduce ancora che l'onere di ciascuno dei comproprietari di consentire all'altro di accedere alla propria parte del sottotetto per eseguire le riparazioni delle parti comuni dell'edificio avrebbe creato un "nuovo" diritto reale, inesistente e atipico.

Anche questa doglianza non può trovare accoglimento.

Premesso che la statuizione della sentenza di primo grado che ha disposto la divisione del sottotetto non è stata appellata ed è passata in giudicato, i ricorrenti contestano la facoltà riconosciuta alle parti di costruire una parete divisoria a protezione delle rispettive proprietà, per il fatto che tali pareti impedirebbero a ciascuno dei condividenti di accedere al tetto e alle altre parti comuni.

E tuttavia, la Corte di Appello ha statuito che detta impossibilità di accesso non sussiste, in quanto ciascun condomino ha l'obbligo di consentire all'altro l'accesso alle parti comuni per eseguire le necessarie riparazioni.

Tale onere di consentire al vicino il transito nella propria parte del sottotetto per accedere alle parti comuni, al fine di eseguire le necessarie riparazioni, non costituisce alcun nuovo diritto reale, né rappresenta un onere atipico posto a carico delle parti dai giudici di merito, ma discende direttamente dall'applicazione dell'art. 843, primo comma, cod. civ., a tenore del quale *«Il proprietario deve permettere l'accesso e il passaggio nel suo fondo, sempre che ne venga riconosciuta la necessità, al fine di costruire o riparare un muro o altra opera proprietà del vicino oppure comune»*.

4. – Il ricorso deve pertanto essere rigettato, con conseguente condanna della parte ricorrente, risultata soccombente, al pagamento delle spese processuali, liquidate come in dispositivo.

P. Q. M.

La Corte Suprema di Cassazione

rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese processuali, che liquida in € 3.200,00 (tremiladuecento), di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese forfetarie ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 9 settembre 2015.

IL CONSIGLIERE EST.

Luigi Lombardo

IL PRESIDENTE

Vincenzo Mazzacane

Il Funzionario Giudiziario
Donatella D'Amico

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

12 NOV. 2015

Il Funzionario Giudiziario
Donatella D'Amico