



09846-22

**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Magistrati:

- Felice Manna · Presidente -
- Mario Bertuzzi · Consigliere -
- Milena Falaschi · Consigliere -
- Antonio Scarpa · Consigliere -
- Giuseppe Fortunato · Consigliere Rel.-

Oggetto: condominio

R.G.N. 561/2017

Cron. 9845

P.U.- 17.2.2022.

Rep. e l

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso avente il n.g.r. 561/2017 proposto da:

**CONDOMINIO** (omissis)

(omissis) , in persona dell'amministratore p.t., (omissis)  
 (omissis) **E** (omissis) , rappresentati e difesi  
 dall'avv. Mario Marseglia, con domicilio eletto in Roma, via Belloni n.  
 88, presso l'avv. Renato Albanese.



**- RICORRENTI-**

contro

(omissis) , (omissis) , (omissis) ,  
 (omissis) , (omissis) , (omissis) ,  
 (omissis) , (omissis) , rappresentati e  
 difesi dall'avv. (omissis) , con domicilio eletto in (omissis)  
 (omissis) , presso l'avv. (omissis) .

**- CONTRORICORRENTI-**

e

(omissis)

359  
22

( o m i s s i s )

**-INTIMATI-**

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 3681/2016, depositata in data 5.10.2016.

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17.2.2022 dal Consigliere Giuseppe Fortunato.

Lette le conclusioni scritte del Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Corrado Mistri, che ha concluso, chiedendo di respingere il ricorso.

#### **FATTI DI CAUSA**

**1.** (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) (omissis), (omissis) , (omissis) , (omissis) e (omissis) , condomini del Condominio (omissis) (omissis) , composto da un complesso formato dagli stabili contrassegnati con le lettere A, B e C, hanno convenuto in giudizio tutti i proprietari esclusivi degli immobili facenti parte degli altri due edifici, chiedendo di disporre lo scioglimento dell'originario edificio e la costituzione di due nuovi condomini e di un supercondominio composta dagli stabili A/B e C, con approvazione di nuove tabelle millesimali.

Si sono costituiti il Condominio (omissis) nonché (omissis)

(omissis)

(omissis), chiedendo il rigetto della domanda.

Gli altri convenuti sono rimasti contumaci.

All'esito, il tribunale di Milano ha disposto la divisione del Condominio (omissis) e la costituzione di due distinti condomini formati dal fabbricato ex A e B e dal fabbricato C, individuando gli accessi autonomi; ha costituito il supercondominio tra i suddetti edifici, approvando le relative tabelle millesimali e regolando le spese processuali.

La sentenza, impugnata in via principale da (omissis),

(omissis)

(omissis), nonché in via incidentale da (omissis) (omissis), (omissis) e dal Condominio (omissis), è stata confermata in appello.

Per quanto ancora rileva nel presente giudizio, il giudice distrettuale ha ritenuto che correttamente il tribunale avesse disposto la divisione del Condominio (omissis), rilevando che gli edifici risultanti dalla divisione erano autonomi ed avevano mantenuto in comune non tutti, ma solo alcuni dei servizi e degli impianti dello stabile originario. Ha respinto l'eccezione di inammissibilità della domanda per mancanza di un numero sufficienti di condomini istanti, rilevando che il quorum stabilito dal secondo comma dell'art. 61 disp. att. c.c., va calcolato su base personale e non su base reale, non avendo rilievo né la doppia intestazione di taluni immobili, né il fatto che l'azione fosse stata proposta anche dai proprietari dei box.

Ha ritenuto insussistente anche il denunciato vizio di ultra-petizione, evidenziando che il tribunale aveva costituito solo due nuovi condomini, pur approvando tre diverse tabelle millesimali, di cui una per i locali box, dichiarando l'inammissibilità dell'appello incidentale del Condominio.

La cassazione della sentenza è chiesta dal Condominio (omissis), da (omissis), con ricorso in tre motivi.

(omissis)

(omissis) resistono con controricorso.

Le altre parti indicate in epigrafe non hanno svolto difese.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Va dichiarata l'improcedibilità del ricorso proposto dal Condominio (omissis). La copia autentica della pronuncia impugnata è mancante della pag. n. 13 e perciò delle argomentazioni con cui il giudice distrettuale ha dichiarato inammissibile l'appello incidentale del Condominio.

L'esame della restante motivazione della pronuncia non consente di individuare le ragioni di inammissibilità del gravame e di vagliare compiutamente le ragioni di doglianza e la stessa legittimazione del Condominio a proporle in questa sede di legittimità, sicché l'inosservanza dell'onere imposto dall'art. 369, comma 2, n. 2 c.p.c., non può che esitare nell'improcedibilità dell'impugnazione (Cass. s.u. 19675/2016; Cass. 24437/2016; Cass. 10008/2011).

E' invece impregiudicata la procedibilità del ricorso proposto da (omissis), poiché il mancato deposito del testo integrale della pronuncia di appello non risulta ostativa per lo scrutinio dei motivi di impugnazione da essi proposti, dato che la copia in atti riproduce in modo completo le argomentazioni della decisioni assunte nei confronti dei suddetti ricorrenti.

Va respinta anche l'eccezione di inammissibilità dell'impugnazione proposta da (omissis) (cfr. controricorso, pag. 17), essendo irrilevante, a tal fine, che la parte non si fosse costituita nei

gradi di merito, nonché di quella proposta dalla (omissis) e da (omissis), essendo sollevate anche questioni in diritto, con adeguata specificazione delle ragioni di doglianza, in coerenza con l'oggetto e i limiti del sindacato di legittimità.

**2.** Il ricorso non risulta notificato a tutti gli intimati: per taluni (omissis) (omissis), la notifica non risulta neppure materialmente eseguita.

Il perfezionamento della notifica agli altri intimati, eseguita a norma dell'art. 140 c.p.c., non è documentato mediante il deposito della raccomandata informativa.

Data l'infondatezza del ricorso, la regolarizzazione del contraddittorio appare superflua, venendo a tradursi in un dispendio di attività, in contrasto con le esigenze di ragionevole durata del processo.

**3.** Il primo motivo denuncia la violazione degli artt. 61 e 62 disp. att. c.c., ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., sostenendo che non era ammissibile disporre la divisione dell'originario condominio, poiché non alcuni, ma tutti i beni e i servizi già funzionali al godimento dello stabile originario erano rimasti in comune anche ai nuovi condomini, non potendo il risultato della divisione concretizzarsi in un'autonomia di carattere solo amministrativo, dovendo dar luogo a costruzioni autonome.

Il motivo è infondato.

La Corte d'appello, richiamando e facendo proprie le motivazioni della sentenza di primo grado, ha chiarito che i condomini nati dalla divisione di quello originario, avrebbero conservato in comune solo taluni degli impianti originari, coerentemente con quanto disposto dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c..

Tali parti consistevano, in particolare, nel giardino che circondava gli edifici, nella relativa recinzione, nell'impianto di riscaldamento con la centrale unica, nell'impianto fognario e idrico (cfr. sentenza di appello pag. 12, nonché sentenza di primo grado, pag. 10).

La puntuale individuazione delle parti comuni, limitate a quelle già elencate nella sentenza di primo grado e la mancata previsione di una diversa ristrutturazione in parti distinte, di asservimenti o di ingerenze nella proprietà individuali, dà altresì conto del fatto che dalla divisione erano scaturite costruzioni oggettivamente separate, ossia singolarmente munite di tutte le altre parti (diverse da quelle elencate in sentenza) ricomprese nella previsione dell'art. 1117 c.c., con accertamento in fatto insindacabile in cassazione (Cass. 16385/2018).

La sentenza è – in definitiva - conforme ai principi secondo cui, a norma degli artt. 61 e 62 delle disposizioni di attuazione del codice civile, lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art 1117 c.c. (Cass. 1964/1963; Cass. 27507/2011; Cass. 21686/2014; Cass. 22041/2018; Cass. 16385/2018).

Il riferimento al fatto che dalla divisione devono scaturire "edifici autonomi" esclude di per sé che il risultato della separazione possa avere una mera valenza amministrativa: il termine 'edificio', contenuto nelle disposizioni, evoca la nozione di costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, dev'essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. La sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'art 62 citato, il quale fa riferimento all'art 1117 cod. civ. (parti comuni dell'edificio in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi). In tal caso,

l'istituzione di nuovi condomini non è impedita dalla permanenza in comune delle cose indicate dall'art 1117, la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi.

Al di fuori di tali interferenze di carattere amministrativo espressamente previste dalla legge, la divisione non è consentita se la separazione del complesso immobiliare non possa attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale (Cass. 27507/2011).

**4.** Il secondo motivo denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., per aver la Corte di merito omesso di pronunciare sul motivo di appello vertente sul fatto che la domanda era stata proposta anche da taluni proprietari dei box, in violazione del quorum prescritto per legge.

Il motivo non merita accoglimento.

L'omesso esame di un motivo di appello dà luogo ad un error in procedendo, censurabile a norma dell'art. 112 c.p.c. e non integra la violazione dell'art. 360, comma primo, n. 5, che invece discende dalla mancata considerazione di un dato accadimento oggettivo risultante dagli atti o dalla sentenza. Pur non essendo necessario l'espresso richiamo dell'art. 360, comma primo, n. 4 c.p.c., era necessario quantomeno che la parte facesse inequivocabilmente riferimento alla nullità, in modo da consentire la corretta qualificazione del vizio sollevato in sede di legittimità (Cass. 114949/2019; Cass. 5976/2019; Cass. 2404/2019; Cass. 10862/2018; Cass. s.u. 17931/2013; Cass. 24553/2013).

Peraltro, la Corte di merito ha esplicitamente respinto la censura, evidenziando che il quorum era stato rispettato, essendo stato correttamente calcolato su base personale e non reale ed inoltre già

il tribunale aveva posto in rilievo che la domanda era stata proposta da 6 condomini su 10 dell'edificio da distaccare (cfr. sentenza di primo grado, pag. 9), cui si erano poi aggiunti due proprietari dei box, che parimenti rivestivano la qualità di condomini.

**5.** Il terzo motivo denuncia la violazione dell'art. 112 c.p.c., ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 4 c.p.c., lamentando che la sentenza, pronunciando ultra petita, approvando tre tabelle millesimali, abbia costituito non due, ma tre condomini.

Anche tale motivo è infondato.

La Corte merito ha confermato la sentenza di primo grado che già aveva approvato tre tabelle millesimali – di cui una per i box – ma due distinti condomini (riuniti in un supercondominio), di cui l'uno composto dagli edifici contraddistinti dalle lettere A e B, e il secondo contrassegnato dalla lettera C (cfr. sentenza di appello pagg. 4 e pagg. 14).

In definitiva, il vizio di ultra-petizione, ove sussistente, sarebbe già presente nella sentenza di primo grado, senza che la violazione risulti denunciata in appello (non essendo, già per tale motivo, ammissibile sollevare la questione in sede di legittimità: Cass. 18486/2020; Cass. 10172/2015), e comunque la violazione è – per quanto detto – insussistente, essendo indiscutibile l'avvenuta costituzione di due soli condomini.

L'approvazione di una distinta tabella condominiale per i box non è equiparabile alla creazione di un terzo condominio, venendo in rilievo ai soli fini del riparto delle spese strettamente attinenti ai locali box. Il ricorso è respinto, con aggravio delle spese liquidate in dispositivo. Si dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'impugnazione ai sensi dell'art. 13, D.P.R. 115/2002.

**P.Q.M.**

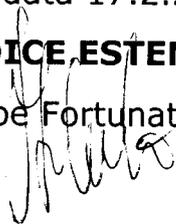
dichiara improcedibile il ricorso proposto dal Condominio (omissis)  
(omissis) , rigetta i ricorsi di (omissis)  
(omissis) e condanna i ricorrenti in solido al  
pagamento delle spese processuali, pari ad € 200,00 per esborsi ed  
€ 4100,00 per compenso, oltre a iva, c.p.a. e rimborso forfettario  
delle spese generali in misura del 15%.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, dà atto della  
sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte  
dei ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato,  
pari a quello dovuto per l'impugnazione ai sensi dell'art. 13, D.P.R.  
115/2002.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione  
civile, in data 17.2.2022.

**IL GIUDICE ESTENSORE**

Giuseppe Fortunato



**IL PRESIDENTE**

Felice Manna



Il Funzionario Giudiziale  
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 12 8 MAR. 2022

Il Funzionario Giudiziale  
Valeria NERI