



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Catanzaro, Prima Sezione Civile, così composta:

Dott.ssa Antonella Eugenia Rizzo	Presidente rel.
Dott. Alberto Nicola Filardo	Consigliere
Dott. Antonio Rizzuti	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause civili in grado d'appello iscritte al n. 849/2017 e 1960/2017 rgac riunite sotto il n. 849/2017 rgac e vertenti

n. 849/2017 rgac

TRA

Condominio [REDACTED] Cosenza, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Cosenza, [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende in virtù di procura in calce all'atto di [REDACTED] di [REDACTED] appello,

Appellante

E

[REDACTED] rappresentato e difeso da se medesimo ex art. 86 c.p.c., [REDACTED] [REDACTED] in qualità di eredi di [REDACTED] [REDACTED] rappresentati e difesi dagli avv.ti [REDACTED] [REDACTED] in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta, tutti domiciliati in Catanzaro, Viale [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED]

Appellati

n. 1960/2017 rgac

TRA



Condominio [REDACTED] di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Cosenza, presso lo studio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] che lo rappresenta e difende unitamente all'avv. [REDACTED] in virtù di procura allegata alla comparsa di costituzione nuovo difensore del 17.4.2018,

Appellante

Condominio [REDACTED] di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in Cosenza, Piazza [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] che lo rappresenta e difende in virtù di procura allegata alla comparsa di costituzione nuovo difensore dell'11.2.2021,

Appellante

E

[REDACTED] [REDACTED] rappresentato e difeso da se medesimo ex art. 86 c.p.c., [REDACTED] [REDACTED] in qualità di eredi di [REDACTED] [REDACTED] rappresentati e difesi dagli avv.ti [REDACTED] [REDACTED] in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta, tutti domiciliati in Catanzaro, Viale [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED]

Appellati

sulle seguenti

CONCLUSIONI

Per l'appellante Condominio [REDACTED] "Voglia la Ecc.ma Corte d'Appello adita annullare la sentenza n. 2354/16 del 20.10.16 del Tribunale di Cosenza (rgac 4970/2008), perché erronea per tutti i motivi di fatto e diritto relativi all'inammissibilità e infondatezza della domanda, esposti in premessa, nei confronti del Condominio oggi appellante, di Cosenza [REDACTED] con ogni effetto di legge. Con vittoria integrale di spese di doppio giudizio da distrarre a favore del procuratore costituito ex art. 93 c.p.c.. In via del tutto subordinata voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita riformare la sentenza n. 2354/16 del 29.10.16 del Tribunale di Cosenza, sempre nei confronti del Condomino oggi appellante, nella pare in cui commina una inadeguata entità risarcitoria a fronte di danni stimati in ordine al risanamento ambientale dell'attività di tipografia, esclusa dal regolamento condominiale originario [...] Con vittoria parziale di spese di giudizio sempre a favore del procuratore costituito ex art. 93"



Per gli appellanti Condominio ██████████ di Cosenza e Condominio ██████████ di Cosenza: “Voglia l’adita Corte, *contrariis reiectis*, accogliere il presente gravame e, per l’effetto, in riforma dell’impugnata sentenza, voglia accertare e dichiarare che i componenti dell’appellante condominio non sono titolari di alcun diritto reale sull’area sovrastante l’immobile degli appellati, riportata in catasto alla p.lla 153 del fol. 8, non essendo tale area riportata come condominiale o parte comune nel regolamento di condominio né nei singoli atti di compravendita delle unità immobiliari. Voglia, pertanto, l’adita Corte dichiarare ed accertare che i condomini convenuti non sono obbligati ad eseguire lavori di ripristino dell’area sovrastante i locali di proprietà ██████████ per loro carenza di legittimazione passiva. Voglia, in subordine, riquantificare, sulla scorta della nuova c.t.u., la superficie dell’area sovrastante i locali ██████████ nella reale consistenza ed estensione, con conseguente riquantificazione dei danni lamentati dagli appellati. Il tutto con vittoria di spese ed onorari dei due gradi di giudizio”.

Per gli appellati ██████████ e ██████████ “Piaccia alla Ecc.ma Corte di Appello adita: Preliminarmente, rigettare l’istanza di sospensione dell’esecutorietà della sentenza impugnata; In via principale, dichiarare inammissibile e comunque rigettare, perché destituito di ogni fondamento giuridico e fattuale, l’appello proposto dal Condominio ██████████ C di Cosenza avverso la sentenza n. 2354/16 del 20.10.16, depositata il 09.11.16 del Tribunale di Cosenza (RGAC 4970/2008). Per l’effetto, confermare la sentenza n 2354/16 del 20.10.16, depositata il 9.11.16 del Tribunale di Cosenza (RGAC 4970/2008), oggi oggetto di gravame e tutte le statuizioni in essa contenute. In ogni caso, condannare parte appellante alle spese e competenze professionali difensive del doppio grado di giudizio, oltre; rimborso forfettario 15%, iva e cpa

RILEVATO IN FATTO

1. Il giudizio di primo grado dinanzi al Tribunale di Cosenza

Con atto di citazione del 10.11.2008, ritualmente notificato ██████████ e ██████████ convenivano dinanzi al Tribunale di Cosenza i condomini “█████████ ██████████” A e “█████████ ██████████” esponendo di avere in



proprietà un immobile, sito in Cosenza, alla via [REDACTED] adibito a tipografia danneggiato da infiltrazioni scaturenti dalla cattiva manutenzione di un cortile soprastante di pertinenza ai tre condomini che, oltre ad esser destinato ad area di transito, parcheggio, e oggetto di calpestio da parte dei condomini, fungeva, altresì, da copertura del predetto locale.

Gli attori chiedevano la condanna dei convenuti, in solido, agli interventi di ripristino delle pareti, del soffitto e del solaio della tipografia e all'esecuzione delle opere necessarie per eliminare le infiltrazioni delle acque piovane.

A supporto veniva prodotta consulenza tecnica preventiva a firma dell'ing. [REDACTED] del 17.12.2015.

Si costituivano in giudizio i convenuti opponendosi alle avverse richieste e, fra gli altri, l'evocato Condominio [REDACTED] con comparsa di costituzione e risposta depositata il 27.02.2009, eccepiva, in via preliminare, la propria carenza di legittimazione passiva, assumendo il difetto di titolarità del diritto reale sul cortile di cui veniva negata, mediante richiamo all'art. 5 del regolamento condominiale, la natura condominiale.

Nel merito, il Condominio [REDACTED] lamentava l'assenza di prova circa la titolarità dell'immobile oggetto delle infiltrazioni dannose, nonché sul profilo eziologico evidenziava che le esposte lamentele fossero addebitabili alla vibrazioni che propalavano dall'uso dei macchinari presenti nella tipografia per come era dato evincere da consulenza tecnica di parte dalla quale emergeva che il processo infiltrativo proveniva dal basso, vale a dire dalla presenza di acqua nel terreno piuttosto che dall'alto, in tal modo confutando l'infiltrazione, per via discendente, di acque piovane.

Si costituiva, altresì, in giudizio, con comparsa di costituzione e risposta depositata il 28.02.2009, il Condominio [REDACTED] di Cosenza, che, parimenti eccepiva, in via preliminare, il proprio difetto di legittimazione passiva e la mancanza di prova circa la legittimazione attiva.

Nel merito, nel sostenere il carattere industriale dell'attività tipografica e non già artigianale, lamentava la difformità con le prescrizioni in materia sanitaria dettate dal T.U. n. 1265/1934.



All'udienza 27.03.2009, si costituiva in giudizio il Condominio [REDACTED] il quale evidenziava che per lo stato dei luoghi, il cortile, di cui parte attrice lamentava la cattiva manutenzione, non costituiva oggetto di transito necessario per i condomini, in quanto il relativo fabbricato risultava esser dotato di autonomi accessi distinti da quelli riferibili agli altri due condomini.

I convenuti contestavano la fondatezza della domanda di parte attrice e ne chiedevano il rigetto con le conseguenti statuizioni in punto di spese di lite.

Espletata prova per testi e ctu, la causa, all'udienza del 24.09.2013, veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini di cui l'art. 190 c.p.c. per il deposito della comparse conclusionali e delle memorie di replica.

2. La sentenza emessa dal Tribunale di Cosenza all'esito del giudizio di primo grado.

Il Tribunale di Cosenza, con sentenza n. 2354/16, pubblicata il 09.11.2016, così pronunciava: “ *dichiara la responsabilità del condominio di corso [REDACTED] del condominio [REDACTED] del condominio corso [REDACTED] cui si appartiene al cortile condominiale, tanto nei relativi obblighi manutentivi quanto nel risarcimento dei danni provocati all'immobile di parte attrice dalle infiltrazioni provenienti detto cortile;*
2) *per effetto condanna in solido i predetti condomini, in persone rispettivi amministratori legali e rappresentanti pro tempore, all'esecuzione dei lavori di ripristino dell'area dei cortile secondo le modalità riportate nella paragrafo 3.2 rectius (3.1) della CTU, nonché al pagamento, in favore dei signori [REDACTED] e [REDACTED] della somma accertata di € 12.000.*

3) *condanna altresì insolita ai predetti condomini in persona dei rispettivi amministratori legali rappresentanti pro tempore, pagamento in favore degli attori delle spese e delle competenze di lite, che liquida in complessivi € 6.285,00, di cui € 400,00 per spese, € 1.013 per la fase di studio, € 1.705,00 per la fase decisoria, oltre accessori come per legge e spese di CTU già liquidate.*”

Ad avviso del giudicante ricorrevano la natura condominiale del cortile, gli obblighi di custodia in capo ai condomini evocati nel giudizio e il nesso causale tra infiltrazione provenienti dal cortile e la propagazione dell'umidità lungo le parti strutturali dell'immobile sottostante.



Con riferimento al nesso di causalità a fondamento della decisione veniva assunta la CTU che accertava il rapporto tra l'inadeguata impermeabilizzazione del cortile e infiltrazioni manifestatesi al piano ad esso sottostante, in quanto riferiva che *"...le lamentate infiltrazioni d'acqua..... provenivano dal sovrastante cortile carrabile, a causa della cattiva sigillatura dei punti di collegamento tra il perimetro di base della pavimentazione e le pareti dei corpi di fabbrica 158/A e 152"*.

3. Il presente giudizio di appello

Avverso la sentenza n. n. 2354 del 29/10/2016, depositata il 9.11.2016, il Condominio [REDACTED] di Cosenza interponeva appello assumendone l'erroneità e rassegnando le seguenti conclusioni: *"Voglia la Ecc.ma Corte d'Appello adita voglia annullare la sentenza n° 2354/16 del 29.10.16 del tribunale di Cosenza (rgac 4970/2008), perché erronea per tutti i motivi di fatto e diritto, relativi alla inammissibilità e infondatezza della domanda, esposti in premessa, nei confronti del Condominio oggi appellante, di Cosenza C.so [REDACTED] con ogni effetto di legge. Con vittoria integrale di spese di doppio giudizio da distrarsi a favore del procuratore costituito ex art. 93 C.P.C. In via del tutto subordinata, Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello adita RIFORMARE la Sentenza n° 2354/16 del 29.10.16 del Tribunale di Cosenza, sempre nei confronti del Condominio oggi appellante, nella parte in cui commina una inadeguata entità risarcitoria a fronte di una concausalità inesistente del Condominio stesso nella produzione del danno, nonché a fronte di danni stimati in ordine al risanamento ambientale dell'attività di tipografia, esclusa dal Regolamento Condominiale Originario [...] Con vittoria parziale di spese di giudizio sempre a favore ex art. 93. del procuratore costituito"*

A fondamento del gravame assumeva : a) che l'espletata ctu aveva posto in evidenza che solamente parte del seminterrato occupato dai locali di proprietà [REDACTED] corrisponde al "cortile carrabile oggetto della controversia; b) che "la mera parzialità della copertura dei locali seminterrati evidenzia una incerta attribuzione di proprietà dello spazio in controversia e il nesso di causalità dell'evento dannoso"; c) che dalla ctu si evinceva la non riconducibilità delle unità seminterrate all'originario e iniziale progetto edificatorio sottoposto ad autorizzazione amministrativa, che al posto delle stesse vedeva estendersi



una spazio di terreno intesa come strada privata ed essendo pertanto delle variazioni d'opera, le stesse risultavano prive di riscontro sul fronte amministrativo.

Assumeva inoltre: a) che, avuto riguardo alla CTU espletata in primo grado, risultava evidente che l'area sovrastante i locali sorti al posto dell'originaria stradina risultava riferibile ai lotti B e C e, in altri termini, ai condomini n° 152/C, 158/A e 152; b) che, conseguentemente, "la proprietà della striscia di terreno non può essere attribuibile al Condominio [REDACTED] c di Cosenza", con ogni conseguente risvolto giuridico.

Richiamava l'art. 35 dell'originario regolamento, che avrebbe sottratto il cortile alla condominialità, attesa l'indicazione di specifici condomini a cui attribuirlo, e dal quale emergeva che *"...I condomini che hanno diritto al passaggio pedonale, se faranno richiesta di transitare con le macchine, automaticamente si impegnano nelle spese di manutenzione Per quanto concerne le soste di automezzi o di autoveicoli in dette strada e cortile, essa è consentita esclusivamente ai proprietari indicati nel presente articolo"*.

Assumeva che le determinazioni assunte dal consulente tecnico risultavano fuorvianti, poiché l'ausiliario del giudice, nel reperire atti e informazioni attinenti alla titolarità del cortile, si arrestava alla lettura dell'art. 5 del regolamento, che pur adoperando il termine cortile, era riferibile alla diversa particella n. [REDACTED] fog. [REDACTED] e dell'art. 34 del regolamento che contemplando genericamente i cortili non specificava degli spazi in modo specifico e, quindi, la sua lettura se isolatamente considerata non risultava esaustiva, ma andava affrontata in modo complementare e sistematico con il contenuto degli altri articoli contenuti nel regolamento.

Evidenziava che "il nesso causale manca a supporto dell'azione instata dai sig.ri [REDACTED] nei confronti del condominio appellante, riverberandosi altresì contestualmente e fatalmente sulla stessa quantificazione del danno. Anche perché, lo stesso giudice oggi gravato afferma che il CTU incaricato riferendo di ogni attività idonea al ripristino della funzionalità dei beni precisava che, fra l'altro, *"..... le lamentate infiltrazioni d'acqua provenivano dal sovrastante cortile carrabile, a causa della cattiva sigillatura dei punti di collegamento tra il perimetro di base della pavimentazione e le pareti dei corpi di fabbrica 158/A e 152"*.



Rilevava, infine, che l'art. 13 del regolamento condominiale originario poneva il divieto di adibire gli appartamenti dell'edificio ad una destinazione diversa dall'uso abitativo o di studi professionali, tipografie e lavanderie e che, pertanto, nulla poteva essere corrisposto a titolo di risanamento degli ambienti della tipografia.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] e, stante il decesso di [REDACTED] avvenuto il 5/1/2009, i di lui eredi [REDACTED] e [REDACTED] i quali instavano per la dichiarazione di inammissibilità dell'appello in quanto carente dei presupposti di cui l'artt. 342 cpc e, nel merito, per il rigetto dell'appello.

In particolare, nel merito, riaffermavano la condominialità del cortile e l'assenza di trascrizioni nei registri immobiliari del regolamento condominiale. Contestavano, inoltre, la riconducibilità, anche parziale, dei danni oggetto della richiesta di risarcimento, alle vibrazioni dei macchinari.

Avverso la sentenza del Tribunale di Cosenza n. 2354 del 29.10/9.11.2016, proponevano, altresì, appello il Condominio [REDACTED] di Cosenza ed il Condominio [REDACTED] di Cosenza.

Adducevano anch'essi l'erronea valutazione del cortile come bene condominiale, evidenziando che il regolamento condominiale all'art. 5, nel menzionare il cortile, individuava quello in cui era ubicata una cisterna e che il cortile oggetto di causa, sino al riaccatastamento d'ufficio, nel 2008, come ente urbano, risultava nei registri del catasto riferibile ai costruttori del complesso edile, vale a dire i germani [REDACTED]

Assumevano, inoltre, l'erroneità della quantificazione dei danni.

Si costituivano [REDACTED] nonché [REDACTED] e [REDACTED] contestando, nel merito, l'avverso gravame del quale chiedevano il rigetto.

Il giudizio così instaurato veniva assegnato alla seconda sezione civile della Corte.

Con provvedimento del 05.04.2018 il Presidente della Corte di Appello, con ordinanza ex art. 274 c.p.c., disponeva che la trattazione dei due procedimenti, n. 849/2017 rgac pendente presso la prima sezione civile, e n.1960/2017 rgac, pendente presso la seconda sezione civile, proseguisse presso la prima sezione civile.



Con ordinanza del 15.5.2019 veniva disposta la riunione dei due giudizi sotto il numero 849/2017 rgac.

All'udienza del 21.09.2021 di precisazione delle conclusioni, svoltasi in modalità cartolare in ragione della situazione epidemiologica da pandemia covid-19, le parti depositavano note di conclusioni e la causa veniva assegnata a sentenza, previa concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e di eventuali memorie di replica.

RITENUTO IN DIRITTO

1. Sulla nullità/inesistenza della notifica dell'atto di appello.

L'eccezione di invalidità della notifica dell'appello proposto congiuntamente dal Condominio [REDACTED] e Condominio [REDACTED] di Cosenza, sollevata dagli appellati Sigg.ri [REDACTED] è destituita di fondamento

In particolare, gli appellati assumono: a) che l'atto introduttivo è stato indirizzato ai procuratori Avv.ti [REDACTED] già revocati nel corso di giudizio di primo grado; b) che gli avv.ti [REDACTED] erano stati "rimossi dall'incarico in favore dell'Avv. [REDACTED]"; c) che pertanto "è a costui che doveva essere indirizzato l'atto"; d) che la notifica dell'atto di appello eseguita nei confronti di [REDACTED] "elettivamente domiciliato in Cosenza presso lo studio degli Avv.ti [REDACTED]..." era da considerarsi inesistente.

Ebbene, deve rilevarsi che la notifica in questione è stata eseguita nelle mani di [REDACTED] che oltre ad essere parte era codifensore di se medesimo nonché di [REDACTED]

Conseguentemente, integrando la fattispecie in questione, al più, un'ipotesi di nullità della notifica ed essendosi [REDACTED] costituito nel presente grado di giudizio, unitamente a [REDACTED] con piena difesa nel merito, l'eccezione deve essere disattesa.

Non appare, peraltro, superfluo evidenziare che ai sensi dell'art. 156 c.p.c. *"Non può essere pronunciata la nullità per inosservanza di forme di alcun atto del processo, se la nullità non è comminata dalla legge. Può tuttavia essere pronunciata quando l'atto*



manca dei requisiti formali indispensabili per il raggiungimento dello scopo. La nullità non può mai essere pronunciata, se l'atto ha raggiunto lo scopo a cui è destinato".

2. In ordine all'eccezione di inammissibilità dell'appello per carenza di specificità dei motivi.

Deve, poi, essere esaminata in ordine di priorità logico giuridica l'eccezione di inammissibilità degli appelli per carenza di specificità dei motivi.

L'eccezione, deve essere disattesa.

Le Sezioni Unite della Suprema Corte, con la sentenza del 16.11.2017 n. 27199, hanno affermato il principio secondo cui il novellato art. 342 c.p.c. (applicabile *ratione temporis* alla concreta fattispecie) va interpretato nel senso che l'impugnazione deve contenere una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e con essi, delle doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, restando tuttavia escluso, in considerazione della permanente natura di *revisio prioris instantiae* del giudizio di appello - il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata - che l'atto d'appello debba rivestire forme sacramentali o che debba contenere la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado. In particolare, è stato chiarito che trattasi di un'interpretazione ispirata all'obiettivo di favorire che si pervenga ad una decisione di merito, essendo le limitazioni all'accesso ad un giudice consentite solo in quanto espressamente previste dalla legge ed in presenza di un rapporto di proporzionalità tra i mezzi impiegati e lo scopo perseguito.

Nel caso di specie, contrariamente all'assunto degli appellati, sono articolati i motivi per cui la sentenza di primo grado sarebbe erronea e sono indicate, sia pure indirettamente, le parti di cui si intende ottenere la riforma.

Pertanto, facendo applicazione del principio giurisprudenziale poc'anzi richiamato, tanto basta, ad avviso del Collegio, per ritenere soddisfatto il requisito di specificità dell'atto di appello, avendo l'appellante con il proprio atto introduttivo del giudizio dimostrato di aver compreso quanto esposto dal giudice di primo grado, offrendo spunti per una diversa decisione.

3. Il Merito



Procedendo, quindi, all'esame del merito ritiene il Collegio che la doglianza secondo cui il Tribunale di Cosenza avrebbe errato nel considerare il cortile per cui è causa condominiale, così pervenendo ad una pronuncia di accoglimento della domanda di risarcimento del danno subito dal sottostante immobile di proprietà [REDACTED] e della domanda di rimozione della causa da cui derivano le conseguenze pregiudizievoli, si appalesa infondata per le ragioni di seguito precisate.

Dalle verifiche effettuate dal CTU ing. [REDACTED] emerge il seguente stato dei luoghi: *«La proprietà degli attori in cui viene svolta l'attività di tipografia, è un immobile sito nel Comune di Cosenza alla via [REDACTED] già traversa [REDACTED] è collocato al piano seminterrato ed identificato nel catasto Fabbricati del Comune di Cosenza al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub 9, particella [REDACTED] sub 2 e particella [REDACTED] sub 1, Cat. C/» con una superficie di circa mp 304 (Vedi Visura Allegata) e un'altezza solaio di m 3,20. [...]. I tre fabbricati ora sono riconosciuti come "Condominio [REDACTED] [REDACTED]" con amministratore l'Avv. [REDACTED] "Condominio [REDACTED] [REDACTED]" con amministratore il Dottor [REDACTED] e "Condominio [REDACTED] [REDACTED]" con amministratore l'Ing. [REDACTED].*

Nel progetto iniziale, l'area, oggi occupata da due ampi locali tra cui l'immobile di proprietà degli attori, risultava una fascia di terreno libera, riportata come "strada privata" (Allegato: Verbale Polizia Municipale Cosenza), Il solaio di copertura di parte del seminterrato corrisponde al cortile (oggetto della controversia) e ad esso si accede, tramite una rampa in cemento armato, da cui [REDACTED] [REDACTED] (vedi foto nn. 14.15.20). Detto immobile è pervenuto ai signori [REDACTED] [REDACTED] nato a Cosenza il 10.11.1932 e [REDACTED] [REDACTED] nato a Serra Pedacce (CS) il 05.09.1934 per il rogito notarile Notar Ripoli di Cosenza rep. N. 76287, in data 06.05.1969». (cfr. consulenza tecnica d'ufficio pg 3 - 4).

Nelle conclusioni della relazione depositata si legge: *"Il cortile oggetto di compravendita congiunge tra loro il condominio [REDACTED] [REDACTED] 152 con il condominio [REDACTED] [REDACTED] e il condominio [REDACTED] [REDACTED] e funge da copertura alla tipografia di proprietà degli attori."*

Non vi è dubbio, dunque, alla luce delle evidenziate emergenze, che il cortile di cui trattasi sia posto in rapporto di accessorietà con gli edifici relativi ai condomini



appellanti, giacché oggettivamente e stabilmente destinato all'uso od al godimento di tutti e tre i fabbricati, con la conseguenza che trova applicazione la disciplina specifica del condominio e perciò opera la presunzione legale di condominialità.

Giova, poi, rammentare che, la giurisprudenza di legittimità ha adottato una nozione omnicomprensiva di cortile ricomprendendovi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio – quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi – che, sebbene non menzionati espressamente nell'articolo 1117 Codice civile, vanno ritenute comuni a norma della suddetta disposizione (Cassazione n.7889/2000).

In questa nozione risulterebbero comprese anche le aree scoperte con funzione di accesso agli edifici, nonché quelle con ulteriori ed eventuali funzioni, quali quella di parcheggio o deposito temporaneo di materiali, ma anche il cavedio, altrimenti detto chiostrina, vanella, pozzo luce (Cassazione 17556/2014).

Tanto rilevato, nel caso in esame l'area di cui si discute è catastalmente associata alla particella 153 Fl. 8 ed esiste come superficie esistente tra più edifici facenti parte di un più ampio complesso immobiliare e poiché la stessa è obiettivamente e strutturalmente destinata a dare aria, luce e accesso a tutti i fabbricati che la circondano per esso opera la presunzione legale di proprietà comune prevista dall'art. 1117 c.c. e art. 1117-bis (Cass. n. 17993/2010; n. 14559/2004; Cass. 7630/1991; Cass. n. 9982/1996).

Gli appellanti hanno richiamano l'originario regolamento condominiale al fine di escludere l'operatività della presunzione di cui l'art. 1117 c.c., ritenendo che emergenze di detto regolamento siano idonee a superare la presunzione legislativa.

Invero, una tale conclusione non appare condivisibile, sia con riferimento al richiamato dell'art. 5, sia con riferimento al richiamo all'art. 35, non evincendosi dalla loro lettura alcun diritto reale in opposizione al il regime di presunzione di cui l'art. 1117 c.c. -

In particolare, si osserva che l'enunciazione dell'art. 5, anche a voler ritenere che il cortile sia riferibile ad altra particella catastale, la n. 158 fl. 8, dove è collocata la cisterna, non permette alcuna automatica esclusione dalla comunione condominiale la particella 153, poiché la differente titolarità dovrebbe esser puntualmente individuabile e tale individuazione non può considerarsi concretizzata nel diverso articolo 35.



Neppure una lettura sistematica del regolamento consente di attribuire la particella in esame alla proprietà esclusiva di uno o più condomini, poiché il richiamato articolo 35, nel riservare taluni diritti in favore di taluni dei condomini, appare diretto a consentire di ritrarne una maggiore utilità consistente nel diritto di transitare e sostare con i veicoli, piuttosto che stabilirne un diritto reale, tenuto conto che agli altri condomini, infatti, non sarebbe precluso il passaggio pedonale e di far richiesta di transitare con i propri veicoli, salvo contribuirne alla manutenzione.

In aggiunta, si osserva che né il regolamento di condominio in senso proprio, né una deliberazione organizzativa approvata dall'assemblea possono validamente disporre l'assegnazione nominativa, in via esclusiva e per un tempo indefinito, a favore di singoli condomini di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della loro autovettura, in quanto tale assegnazione parziale, da un lato, sottrae ad alcuni condomini l'utilizzazione del bene a tutti comune, *ex art. 1117 del codice civile*, e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino – che usi la cosa comune *animo domini* – della relativa proprietà a titolo di usucapione, attraverso l'esercizio del possesso esclusivo dell'area (cfr Cass. n. 9069 del 21.3.2022, in motivazione).

Per ciò solo e cioè per la statuita maggiore intensità d'uso del bene condominiale, non può ritenersi il cortile sottratto dai beni comuni

Quanto all'operato richiamo del regolamento originario redatto dagli imprenditori edili ██████████ occorre, innanzi tutto, considerare che tale regolamento è suscettibile nella fattispecie del regolamento esterno, definizione che tende a qualificare quel regolamento predisposto dal costruttore per poi farlo accettare, posta la natura contrattuale che andrebbe ad assumere il regolamento, da tutti i futuri condomini al momento della compravendita.

Considerato che il cortile in commento ricade nell'ambito della presunzione di cui l'art. 1117 c.c., in quanto destinato, per lo meno, ad offrire uno spazio d'aria agli immobili che lo perimetrano, è necessario verificare che sussistano gli estremi per poter considerare il regolamento adottato dai condomini come titolo contrario, idoneo a sottrarlo dall'operatività della presunzione delle parti comuni.

Il titolo contrario affinché sia idoneo a superare la presunzione di condominialità di cui all'art.1117 cod.civ. deve dimostrare la proprietà esclusiva in capo ad un soggetto



diverso (cfr. Cass. n.2532/2017), ma a tal fine, non è sufficiente il frazionamento-accatastamento, e la relativa trascrizione, eseguiti dal costruttore-venditore, della parte di edificio in questione, poiché si tratta di un atto unilaterale di per sé idoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale, mentre deve riconoscersi tale effetto solo al contratto di compravendita in cui la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per volontà dei contraenti (cfr. Cass. n. 54/2014).

Ne discende che in applicazione di tale principio di diritto, nel caso in esame non si rinviene un valido titolo opponibile al predetto regime di presunzione, tenuto conto che l'asserita riserva di proprietà in capo a taluni dei condomini, non risulta confortata dalla prova del suo recepimento negli atti di compravendita e, ai fini dell'opponibilità dei soggetti terzi all'originario regolamento, dell'avvenuta trascrizione o dei contratti prodotti in atti in cui sia stato eventualmente trasfuso il regolamento condominiale o del regolamento stesso nei registri immobiliari.

Il riferimento "allo spazio di isolamento" contenuta negli atti di acquisto da parte dei condomini [REDACTED] allegati nel fascicolo di primo grado del Condominio [REDACTED] A, non è sufficiente ad assolvere all'incombente onere probatorio.

I condomini hanno peraltro manifestato di avere una disponibilità concreta del cortile, poiché gli interventi di riparazione del cortile hanno costituito l'ordine del giorno nelle rispettive assemblee condominiali, implicando ciò un concreto esercizio di custodia e una manifestazione corrispondente all'obbligo di manutenzione e alla riparazione dei beni di proprietà comune di cui gli artt. 1130, 1133, 1134,1135 c.c.).

Dagli esposti rilievi consegue che il cortile in questione è bene condominiale e oggetto di custodia condiviso da tutti e tre i condomini.

Quanto ai danni subiti dall'immobile di proprietà [REDACTED] appare opportuno premettere che in tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, la fattispecie di cui all'art. 2051 c.c. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva e non una presunzione di colpa, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo.



Pertanto, non rileva in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile in tal caso non alla cosa che ne è fonte immediata ma ad un elemento esterno (Cass. 15.03.2004 n. 5236).

In tema di danni da cose in custodia, ai fini della configurabilità della responsabilità *ex art. 2051 c.c.*, è sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia con la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo, rapporto che postula l'effettivo potere sulla cosa, e cioè la disponibilità giuridica e materiale della stessa con il conseguente potere – dovere di intervento di essa, e che compete al proprietario o anche al possessore o detentore.

La responsabilità da danni da custodia può esser elisa dal caso fortuito in cui vi rientrano eventuali condotte colpose del danneggiato ai sensi dell'art. 1227 codice civile.

Ebbene, adducono gli appellanti l'imputabilità dell'evento occorso alle forti vibrazioni scaturenti dai macchinari presenti nei locali adibiti a tipografia, ed in particolare dalle macchine rotative, con l'effetto di rendere, peraltro, l'attività tipografica esercitata in contrasto con le normative sanitarie

La prospettazione non è condivisibile ove si consideri che dall'indagine fonometrica eseguita dall'Azienda Sanitaria n. 4 prot. N. 766/FA/02 (all. 6 della relazione peritale) e dalla verifica regolarità tipografica prot. 116 del 28.02.2002 (all. 8 della relazione peritale del servizio della protezione civile) risultano, rispettivamente: a) l'assenza di un inquinamento acustico; b) che la lesione orizzontale in corrispondenza del giunto tecnico al livello del solaio di copertura soprastante il quale sono posti parcheggi auto non è dovuta a vibrazione dei macchinari posti all'interno della tipografia.

Dall'espletata consulenza tecnica è, inoltre, emersa la presenza, nei locali adibiti a tipografia, delle lamentele infiltrazioni d'acqua dovute: a) alla cattiva manutenzione della pavimentazione, ormai deteriorata; b) alla cattiva sigillatura dei punti di collegamento tra il perimetro di base della pavimentazione e le pareti dei corpi di fabbrica 158/A e 152; c) dall'inadeguata capacità di allontanamento delle acque piovane.

Il ctu ha altresì determinato - sulla base di elementi di obiettiva acquisizione peritale -in euro 12.000 i danni subiti dai locali della tipografia [REDACTED]



Orbene, avuto riguardo alle evidenziate risultanze, che trovano riscontro nella documentazione fotografica allegata alla relazione di consulenza dalla quale è chiaramente evincibile che le infiltrazioni nei locali della tipografia [REDACTED] si dipartono dal solaio di copertura (esternamente cortile condominiale), può considerarsi accertato il nesso causale tra la cosa in custodia (il cortile carrabile) e i danni insorti nei locali adibiti a tipografia, dovendosi escludere una responsabilità concorrente dei [REDACTED] valutabile ex art. 1227 c.c.

Quanto, infine, alla doglianza che si incentra sui limiti di destinazione delle proprietà esclusive posti dal regolamento (divieto di adibizione delle unità a lavanderie e tipografie), si osserva che l'opponibilità verso il terzo acquirente opera solamente qualora nel contratto d'acquisto è stato fatto specifico riferimento al regolamento di condominio che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accetto in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Cass. 21024/2016, Cass. 6769/2018, Cass. 24188/2021).

Il riscontro della specificità di tale enunciato, tuttavia, nel caso in esame non emerge dalla documentazione versata in atti.

Consegue, alla luce di tutto quanto sopra esposto, il rigetto dell'appello e la conferma della sentenza impugnata.

4. Le spese di lite.

Gli appellanti, in qualità di soccombenti, devono essere condannati al pagamento delle spese del grado da liquidarsi, avuto riguardo ai parametri di cui al D.M. n. 55/2014, applicabile nella concreta fattispecie essendosi l'attività defensionale conclusa sotto il vigore di tale ultimo D.M. (cfr. Cass. n.4949/ 2017; Corte Cost. n. 261/2013) .

Pertanto, avuto riguardo al valore della causa rientrante nello scaglione ricompreso tra 5.201,00 e 26.000 euro, le spese del presente grado devono essere liquidante in euro 3.777,00 per compensi professionali (valori medi, fase di studio euro 1.080, fase introduttiva euro 877 e fase decisoria euro 1.755, non essendovi stata istruttoria), oltre rimb. forf 15%, iva e cpa, come per legge.

Il rigetto integrale delle impugnazioni comporta la declaratoria, ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del D.P.R. n. 115/2002, dell'obbligo degli appellanti di pagare



l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per le rispettive impugnazioni.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Catanzaro, Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando nelle cause iscritte ai nn. 849/2017 rgac, e n. 1790/2017 rgac, riunite sotto il n. 849 rgac proposta la n. 849/2017 rgc dal Condominio [REDACTED] di Cosenza e la n. 1790/2017 rgc, dal Condominio [REDACTED] di Cosenza e dal Condominio [REDACTED] di Cosenza, nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] avverso la sentenza la sentenza del Tribunale di Cosenza n. 2354 del 29.10/9.11.2016, ogni contraria istanza eccezione e difesa disattesa, così provvede:

- rigetta gli appelli e, per l'effetto, conferma l'impugnata sentenza;
- condanna gli appellanti in solido al pagamento delle spese processuali in favore degli appellati che si liquidano in euro 3.777,00, per compensi professionali, oltre rimb. forf 15%, iva e cpa, come per legge;
- dà atto della sussistenza dei presupposti di cui all' art. 13, co.1 *quater*, D.P.R. n. 115/2002, per porre a carico degli appellanti, l'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per ciascuna impugnazione.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte d'Appello di Catanzaro, Prima Sezione Civile, tenutasi da remoto il 3.5.2022

Il Presidente est.

Dott.ssa Antonella Eugenia Rizzo

