



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Oggetto

MAURO MOCCI

- Presidente -

ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

ROSSANA GIANNACCARI

- Consigliere -

FEDERICO VINCENZO AMEDEO ROLFI

- Consigliere -

CRISTINA AMATO

- Consigliere -

DIVISIONE

Ud. 27/05/2022 - CC

R.G.N. 9007/2017

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 9007-2017 proposto da:

(omissis)

, elettivamente domiciliata in

(omissis)

, presso lo studio dell'avvocato

(omissis)

, rappresentata e

difesa dall'avvocato

(omissis)

;

- ricorrente -

contro

(omissis)

, elettivamente domiciliata in

(omissis)

, presso lo studio dell'avvocato

(omissis)

, che la

rappresenta e difende unitamente agli avvocati

(omissis)

, (omissis)

;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1835/2016 della CORTE D'APPELLO di TORINO,
depositata il 25/10/2016;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 27/05/2022 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis) ha proposto ricorso articolato in cinque motivi avverso la sentenza n. 1835/2016 della Corte d'appello di Torino, depositata il 25 ottobre 2016.

Resiste con controricorso (omissis).

La Corte d'appello di Torino ha respinto il gravame avanzato da (omissis) contro la sentenza resa in data 28 maggio 2014 dal Tribunale di Aosta, che aveva rigettato la domanda della stessa (omissis) volta ad ottenere la divisione del vano latrina sito al secondo piano del fabbricato di (omissis). Tale vano appartiene per $\frac{3}{4}$ a (omissis) e per $\frac{1}{4}$ alla convenuta (omissis).

La Corte d'appello di Torino ha considerato che l'atto di donazione - divisione del 12 settembre 2012 intercorso tra (omissis) ad (omissis) e (omissis) (omissis) (quest'ultimo padre e dante causa di (omissis)) prevedeva, all'art. 10, che rimanessero "in comune tra i condividenti il corridoio e la latrina", e che a tale "opzione di indivisibilità" (altrimenti qualificato in sentenza "vincolo di destinazione" imposto alla latrina) era tenuta anche (omissis), quale avente causa di (omissis). La Corte d'appello ha poi affermato che la latrina rientra tra le parti comuni ex art. 1117 c.c. e che l'indivisibilità della stessa discende, come verificato dal CTU della causa di divisione, dal più incomodo uso del bene per (omissis) in caso di scioglimento della comunione o assegnazione del servizio igienico a (omissis).

2. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

3. Il primo motivo del ricorso di (omissis) denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 1111 e 1139 c.c., con riguardo al diritto di



sciogliersi dalla comunione, sacrificato dalla Corte d'appello sulla base della pattuizione del 2012 di mantenere in comunione il vano latrina.

Il secondo motivo di ricorso allega la violazione o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., non trattandosi di vano necessario all'uso comune.

Il terzo motivo del ricorso di (omissis) denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 1119 c.c., avendo la Corte d'appello valutato l'incomodità dell'uso delle porzioni esclusive nel caso di divisione del vano latrina, mentre la norma in questione fa riferimento all'uso della cosa già comune in caso di divisione. Inoltre, i giudici del merito non avrebbero tenuto conto che il vano latrina aveva perso da svariati decenni la sua funzionalità originaria.

Il quarto motivo di ricorso denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 161, 61 e 345 c.p.c. Si contesta l'apprezzamento fatto dalla Corte d'appello secondo cui il vano oggetto di causa è al servizio di entrambe le porzioni immobiliari e si censura la declaratoria di inammissibilità della consulenza di parte prodotta.

Il quinto motivo di ricorso allega la violazione o falsa applicazione degli artt. 720, 1116 e 1139 c.c., in quanto il bene doveva necessariamente essere assegnato per intero a (omissis), giacché titolare della quota di 3/4 dell'immobile in contesa.

4. I cinque motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, per la loro evidente connessione, e sono inammissibili.

4.1. Le censure non recano la specifica indicazione del contenuto essenziale dei documenti su cui si fondano, agli effetti dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.

4.2. La sentenza impugnata poggia, in realtà, su due distinte *rationes decidendi* (una fondata sul patto di indivisibilità nella latrina contenuto nell'atto di donazione - divisione del 12 settembre 2012 intercorso tra (omissis)

ad (omissis) e (omissis), l'altra sul regime normativo di indivisibilità delle parti comuni dell'edificio in condominio ex art. 1119



c.c.), ciascuna di per sé sufficiente a sorreggere la soluzione adottata, che ha portato a rigettare la domanda di scioglimento della comunione: a fronte di ciò, i motivi di ricorso sono sprovvisti dei caratteri di tassatività e specificità imposti dagli artt. 360 e 366, comma 1, n. 4, c.p.c., riducendosi ad una critica generica della sentenza impugnata, formulata sotto una molteplicità di profili tra loro confusi e inestricabilmente combinati

4.2. Innanzitutto, la Corte d'appello di Torino ha apprezzato in via interpretativa che l'art. 10 dell'atto del 12 settembre 2012 stipulato tra (omissis) ad (omissis) e (omissis), stabilendo che rimanessero "in comune tra i condividenti il corridoio e la latrina", conteneva un patto di indivisibilità, evidentemente soggetto all'art. 1111, comma 2, c.c., e quindi efficace anche per gli aventi causa dai partecipanti (nella specie, per (omissis)), importando esso una rinuncia (temporanea) alla facoltà di chiedere lo scioglimento della comunione, generalmente concessa dal primo comma della stessa disposizione.

Oltre al limite convenzionale alla divisione costituito dal patto di lasciare in comunione la latrina, la Corte d'appello è pervenuta alla conclusione della indivisibilità vano latrina sito al secondo piano del fabbricato di (omissis) in base alla regola dettata per il condominio edilizio dall'art. 1119 c.c., assumendo la natura di parte comune del bene ed escludendone la divisione perché essa renderebbe più incomodo l'uso della cosa ad una dei due comproprietari.

Che il vano latrina costituisse, o meno, opera destinata all'uso comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 3, c.c., in virtù della sua naturale destinazione o della sua connessione materiale e strumentale rispetto alle singole parti dell'edificio, era accertamento da compiersi al momento della nascita del condominio (e non all'attualità), sicché il ricorrente, per superare eventualmente la "presunzione di condominialità", avrebbe dovuto indicare quel determinato titolo che aveva dato luogo alla formazione del condominio stesso per effetto del primo frazionamento del complesso in



proprietà individuali. D'altro canto, una volta acclarato che il vano latrina rientrava tra le parti comuni dell'edificio ex art. 1117 c.c., esso, in caso, appunto, di divisione delle porzioni dell'edificio che a detto vano accedono, vi sarebbe restato compreso anche se l'atto di divisione avesse omissso di contemplarlo espressamente.

Avendo la Corte d'appello ravvisato tra cose comuni e proprietà esclusive delle singole unità immobiliari del complesso di (omissis) quel rapporto di accessorietà necessaria che costituisce il fondamento della condominialità a norma dell'art. 1117 c.c. (neppure ravvisandosi espressa censura sull'accertamento compiuto dai giudici del merito in ordine alla qualificazione del contesto proprietario come condominio edilizio e non semplice comunione), al vano per cui è causa torna poi applicabile non il regime di cui agli artt. 1112 e 1114 c.c. (i quali, rispettivamente, tutelano soltanto il limite della destinazione d'uso del bene e propendono altrimenti per la comoda divisibilità), quanto la regola di indivisibilità di cui all'art. 1119 c.c., che tutela, piuttosto, il mero comodo godimento del bene, in relazione alle parti di proprietà esclusiva (cfr. Cass. Sez. 2, 18/02/2020, n. 4014). A differenza di quanto sostiene la ricorrente, invero, poiché l'uso delle cose comuni è in funzione del godimento delle parti di proprietà esclusiva, la maggiore o minore comodità di uso, cui fa riferimento l'art. 1119 c.c. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va valutata, oltre che con riferimento all'originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità, anche attraverso il raffronto fra le utilità che i singoli condomini ritraevano da esse e le utilità che ne ricaverebbero dopo la divisione (Cass. Sez. 2, 23/01/2012, n. 867; Cass. Sez. 2, 13/07/1995, n. 7667; Cass. Sez. 2, 26/04/1969, n. 1364). La sentenza impugnata, in proposito, ha appunto considerato, alla stregua di accertamento in fatto devoluto all'esame del giudice di merito, che la divisione in natura o l'assegnazione del servizio igienico a (omissis) avrebbero l'effetto di



rendere più incomodo l'uso della porzione di fabbricato spettante ad ^(omissis)
, elidendo l'attuale rapporto di servizio del vano latrina con le unità immobiliari ubicate al secondo piano.

Quanto unicamente al quarto motivo di ricorso, deve correggersi la motivazione adoperata dalla Corte d'appello secondo cui era inammissibile "perché irrituale, la produzione della CTP, a firma del geom. ^(omissis), da parte appellante". È unanime l'interpretazione di questa Corte secondo cui la consulenza tecnica di parte costituisce una semplice allegazione difensiva a contenuto tecnico, priva di autonomo valore probatorio, sicché la sua produzione, in quanto sottratta al divieto di cui all'art. 345 cod. proc. civ., è ammissibile anche in appello (Cass. Sez. Unite, 03/06/2013, n. 13902; Cass. Sez. 2, 19/01/2022, n. 1614). Non di meno, la ricorrente espone che sia la riproduzione fotografica del vano latrina, sia la consulenza tecnica di parte prodotte erano finalizzate a comprovare la fatiscenza e l'effettiva destinazione attuale del vano latrina, e ciò convince che la prova e le difese che si lamentano non valutate attenevano a un fatto non avente carattere "decisivo" (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia). Come già detto, infatti, ai fini della regola di attribuzione delle parti comuni di cui all'art 1117 c.c., la strumentalità della *res* all'uso ed al godimento comune va valutata al momento della nascita del condominio, e non in base all'attuale destinazione o concreta possibilità di utilizzazione nell'interesse collettivo. Parimenti, la maggiore o minore comodità di uso cui fa riferimento l'art. 1119 c.c. ai fini della divisibilità delle cose stesse, va apprezzata con riferimento alla originaria consistenza ed estimazione della cosa comune, considerata nella sua funzionalità piuttosto che nella sua materialità.

7. Il ricorso va perciò dichiarato inammissibile, con condanna della ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese del giudizio di cassazione nell'importo liquidato in dispositivo.



Sussistono i presupposti processuali per il versamento – ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P. Q. M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare alla controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 1.500,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del D.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di cassazione, il 27 maggio 2022.

Il Presidente

MAURO MOCCI

