

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BELLINI Ubaldo - Presidente

Dott. COSENTINO Antonello - Consigliere

Dott. GRASSO Giuseppe - Consigliere

Dott. TRAPUZZANO Cesare - Consigliere

Dott. PENTA Andrea - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 14128/2017 proposto da:

(OMISSIS) s.r.l., con sede in (OMISSIS) (C.F.: (OMISSIS)), nella persona del suo legale rappresentante pro tempore, Dott.ssa (OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)), che l'assiste e rappresenta giusta delega apposta su separato foglio in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

(OMISSIS) S.p.A., - societa' che, a seguito dell'atto di fusione per incorporazione in data 30.06.2008 ai rogiti del notaio (OMISSIS), di (OMISSIS), prosegue nei rapporti instaurati dalla (OMISSIS) S.p.A., (gia' (OMISSIS) S.p.A.) -, con sede legale in (OMISSIS) (C.F., P.IVA e n. iscrizione al Registro delle Imprese di Brescia: (OMISSIS)), in persona del Responsabile Affari Legali e Societari e suo procuratore generale Dott. (OMISSIS), in forza di procura per notaio (OMISSIS) di (OMISSIS) giusta delibera del C.d.A. del 16 aprile 2014, rappresentata e difesa dall'Avv. (OMISSIS) del Foro di Roma (C.F.: (OMISSIS)) presso il cui studio, sito in (OMISSIS), e' elettivamente domiciliata, in forza di delega in calce al controricorso;

- controricorrente -

e

Dott.ssa (OMISSIS), nata ad (OMISSIS) (C.F.: (OMISSIS)), residente in Roma ed ivi elettivamente domiciliata, alla (OMISSIS), presso lo studio dell'Avv. (OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)), che la rappresenta e difende giusta delega a margine del controricorso;

- controricorrente -

e

(OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)), residente in (OMISSIS); (OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)), residente in (OMISSIS); (OMISSIS) (C.F.: (OMISSIS)), residente in (OMISSIS); (OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)), residente in (OMISSIS); (OMISSIS) S.R.L., in persona dell'amministratore unico (OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)), con sede in (OMISSIS), rappresentati e difesi, giusta procura speciale in calce al controricorso, dagli Avv.ti (OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)), e (OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)) ed elettivamente domiciliati presso lo studio dei medesimi in (OMISSIS);

- controricorrente -

e

(OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)), residente in (OMISSIS), rappresentata e difesa, giusta procura speciale in calce al controricorso, dagli Avv.ti (OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)) e (OMISSIS), (C.F.: (OMISSIS)) ed elettivamente domiciliata presso lo studio dei medesimi in (OMISSIS);

- controricorrente -

e

(OMISSIS) s.p.a., (gia' (OMISSIS) - (OMISSIS)), (C.F.: (OMISSIS)), in persona del legale rappresentante pro tempore, ope legis rappresentata e difesa dall'Avvocatura Generale dello Stato (CF (OMISSIS)), presso i cui uffici domicilia in Via dei Portoghesi 12, Roma;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 7157/2016 emessa dalla Corte d'appello di Roma in data 28/11/2016 e non notificata;

udita la relazione della causa svolta dal Consigliere Dott. Andrea Penta.

RITENUTO IN FATTO

La SOCIETA' (OMISSIS) ((OMISSIS)) s.p.a., quale venditrice, e la (OMISSIS) s.r.l., quale acquirente, proponevano appello avverso la sentenza n. 4823 del 12.3.2007, con la quale il Tribunale di Roma aveva rigettato la domanda proposta, con citazione notificata il 28.5.2001, dalla seconda al fine di sentir accertare il diritto di uso esclusivo in proprio favore dei lastrici solari sovrastanti le due unita' immobiliari distinte con gli interni (OMISSIS) nell'edificio condominiale di (OMISSIS), di sua proprieta' per acquisto fattone dalla (OMISSIS) con atto pubblico a rogito Notaio (OMISSIS) del 3.4.1990 -, nei confronti di proprietari di porzioni immobiliari facenti parte del medesimo condominio - ed aveva condannato la societa' attrice a rifondere le spese di lite alle parti convenute, disponendo con separata ordinanza la prosecuzione del giudizio avente ad oggetto la domanda, proposta in via subordinata dalla (OMISSIS) nei confronti della chiamata in causa (OMISSIS), con citazione notificata il 16.10.2002, di accertamento della responsabilita' della detta venditrice per la diminuzione del valore degli immobili acquistati con il predetto atto notarile e di conseguente condanna della stessa al pagamento della somma di Euro 516.457,00.

Le appellanti chiedevano che, in riforma dell'impugnata sentenza, venisse accolta la domanda della (OMISSIS) s.r.l. e, conseguentemente, venisse accertato in capo a quest'ultima il diritto di uso esclusivo dei lastrici solari sovrastanti gli appartamenti di sua proprieta'.

Si costituivano separatamente in giudizio, chiedendo il rigetto di entrambi gli appelli, la (OMISSIS) S.p.A., (OMISSIS), la (OMISSIS) s.r.l. (che aveva ribadito la propria carenza di legittimazione passiva, non essendo proprietaria di alcuna unita' immobiliare nell'edificio), la (OMISSIS) S.p.A. (che aveva anche eccepito la inammissibilita' dell'appello proposto dalla (OMISSIS) s.p.a. per carenza di legittimazione di detta societa' ad impugnare), (OMISSIS), (E ALTRI OMISSIS)

Con sentenza del 28.11.2016, la Corte d'appello di Roma rigettava gli appelli sulla base delle seguenti considerazioni:

- la previsione contenuta nell'articolo 3, lettera d), del Regolamento di condominio predisposto dalla allora unica proprietaria dello stabile (OMISSIS), depositato il 13.7.1989 presso il notaio (OMISSIS), e trascritto il 20.7.1989 (che ricomprendeva tra le parti di proprietà comune "i lastrici di copertura, salvo per quelle porzioni che sono o potranno essere assegnate in uso esclusivo agli appartamenti sottostanti") non era idonea ad introdurre una riserva di uso esclusivo del lastrico solare a favore della (OMISSIS), in quanto si trattava di una previsione di carattere programmatico priva di un chiaro contenuto percettivo, essendo del tutto generico il riferimento sia alle porzioni da assoggettare all'uso esclusivo, sia alle unità immobiliari beneficiarie del diritto;

- in particolare, la clausola n. 3 lettera d) (pur opponibile ai futuri acquirenti di proprietà esclusive facenti parte dello stabile, in quanto trascritto anteriormente al primo atto di vendita e, comunque, richiamato negli atti di compravendita dei successivi acquirenti delle singole unità immobiliari), per come formulata, non conteneva alcuna indicazione chiara ed inequivocabile della volontà delle parti di riservare all'originario unico proprietario o ad uno o più dei condomini la proprietà o l'uso esclusivi di ben individuate o individuabili porzioni di lastrico solare (non essendo la riferibilità della dizione "agli appartamenti sottostanti" ai soli appartamenti interni (OMISSIS) immediatamente sottostanti poi acquistati dalla (OMISSIS) certamente inequivoca, come viceversa sostenuto dalle appellanti).

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso la (OMISSIS) s.r.l., sulla base di due motivi.

La (OMISSIS) s.p.a., (OMISSIS), congiuntamente (OMISSIS), (E ALTRI OMISSIS)

In prossimità dell'adunanza la (OMISSIS) s.p.a. ha depositato memoria illustrativa.

RITENUTO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione dell'articolo 1117 c.c., con riferimento alla clausola n. 3 lettera d del regolamento predisposto dall'originaria società costruttrice, nonché l'omesso esame di un fatto decisivo che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'articolo 360 c.p.c., comma 1, nn. 3) e 5), per non aver la corte d'appello considerato che la riserva operata con la detta clausola, recepita nei singoli atti di acquisto degli immobili a partire dal primo, aveva inteso escludere dal novero dei beni comuni quelle parti di lastrico solare di copertura sovrastanti gli appartamenti siti all'ultimo piano dell'edificio e, nella specie, quelli da essa acquistati.

1.1. Il motivo è inammissibile.

La corte d'appello ha fondato il rigetto della domanda proposta dalla (OMISSIS) s.r.l. sulla base di due rilievi:

1) la clausola n. 3 lettera d) del regolamento non conteneva una indicazione chiara ed inequivocabile della volonta' delle parti di riservare all'originario unico proprietario (o ad uno o piu' dei condomini) la proprieta' o l'uso esclusivi di ben individuate o individuabili porzioni di lastrico solare (non essendo la riferibilita' della dizione "agli appartamenti sottostanti" ai soli appartamenti int. nn. (OMISSIS) - poi acquistati dalla (OMISSIS) - inequivoca);

2) era possibile escludere dalla proprieta' comune le soli parti di lastrico delle quali l'originaria unica proprietaria avesse, anteriormente alla stipula del primo atto di vendita (con conseguente costituzione del condominio), trasferito il diritto di uso esclusivo a singoli condomini.

Nel caso di specie, premesso che il regolamento condominiale e' stato depositato il 13.7.1989 e trascritto il 20.7.1989, mentre il primo atto di compravendita (intercorso tra la (OMISSIS) e tale (OMISSIS)), con il quale si e' automaticamente costituito il condominio, e' stato stipulato in data (OMISSIS), quello con il quale la (OMISSIS) ha acquistato le unita' immobiliari e' datato 3.4.1990.

Come ha posto in evidenza la corte capitolina (pag. 7 della sentenza), "nel presente giudizio non e' in discussione ne' che con l'atto di compravendita a rogito Notaio (OMISSIS) del 3.4.1990 la (OMISSIS) abbia formalmente trasferito alla (OMISSIS) anche il diritto di uso esclusivo sulle parti di lastrico solare direttamente sovrastanti le unita' immobiliari compravendute, ne' che il regolamento di cui trattasi e le eventuali restrizioni ai poteri ed alle facolta' dei singoli condomini sulle loro proprieta' esclusive in esso contenute siano opponibili anche agli attuali partecipanti al condominio, bensì unicamente la idoneita' della clausola regolamentare n. 3 lettera d del Regolamento di cui trattasi a costituire, in favore della (OMISSIS), la riserva a valere anche dopo la vendita della prima unita' immobiliare a terzi e, quindi, alla costituzione del condominio - di attribuire l'uso esclusivo di parti dei lastrici solari dell'edificio ai futuri acquirenti di unita' immobiliari ad esse sottostanti".

Il condominio di edifici sorge ipso iure et facto, senza bisogno di apposite manifestazioni di volonta' o altre esternazioni, nel momento in cui l'originario costruttore di un edificio diviso per piani o porzioni di piano aliena a terzi la prima unita' immobiliare suscettibile di utilizzazione autonoma e separata, così perdendo, in quello stesso momento, la qualita' di proprietario esclusivo delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni dell'edificio, tra i quali rientra, in mancanza di titolo diverso, il lastrico solare; ne consegue che, una volta costituito il condominio, l'originario costruttore non puo' disporre come proprietario unico di detti beni, divenuti comuni.

Il regolamento di condominio non puo' disciplinare, in quanto tale, le situazioni di diritto reale dei compartecipi in ordine alle parti comuni dell'edificio ed a quelle di proprieta' esclusiva, salvo che sia stato predisposto dall'unico originario proprietario dell'edificio ed accettato con i singoli atti d'acquisto, ovvero adottato con il consenso unanime dei partecipanti manifestato nelle debite forme.

Per vincere in base al titolo contrario la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate dall'articolo 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti e se, dunque, da esso emerga o meno l'inequivocabile volontà delle parti di riservare al costruttore - venditore la proprietà di quei beni che, per ubicazione e struttura, sarebbero potenzialmente destinati all'uso comune (Sez. 2, Sentenza n. 16022 del 14/11/2002).

Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni (Sez. 2, Sentenza n. 11812 del 27/05/2011; conf. Sez. 2, Ordinanza n. 20693 del 09/08/2018).

1.2. Nella fattispecie, non è contestato, e comunque risulta ex actis, che il regolamento, pur privo di valenza negoziale, predisposto dall'originaria società costruttrice (con il quale si ricomprendevano nella proprietà comune ed indivisibile i lastrici di copertura, "salvo per quelle porzioni che sono o potranno essere assegnate in uso esclusivo agli appartamenti sottostanti") venne trasfuso nel primo atto di alienazione immobiliare del (OMISSIS), con il quale automaticamente si costituì il condominio, sicché in quel momento la (OMISSIS) si sarebbe, in astratto, riservata la proprietà sui lastrici solari.

Tuttavia, a ben vedere, la pronuncia della corte territoriale si fonda su due autonome rationes decidendi, solo la prima delle quali viene attinta dal motivo di gravame. Invero, resta in piedi il rilievo secondo cui la clausola n. 3 lettera d del regolamento non conteneva una indicazione chiara ed inequivocabile della volontà delle parti di riservare all'originario unico proprietario (o ad uno o più dei condomini) la proprietà o l'uso esclusivi di ben individuate o individuabili porzioni di lastrico solare, non essendo la riferibilità della dizione "agli appartamenti sottostanti" ai soli appartamenti int. nn. (OMISSIS) (poi acquistati dalla (OMISSIS)) inequivoca. In definitiva, la corte di merito ha affermato che la clausola n. 3 lettera d del regolamento non individua con precisione quali siano le unità immobiliari che potrebbero giovare del diritto d'uso e che la definizione "agli appartamenti sottostanti", per via del suo carattere estremamente generico, non è in grado di costituire un vincolo obbligatorio. Ciò alla luce del principio secondo cui, con l'avvenuta costituzione del condominio si trasferiscono ai singoli acquirenti dei piani o porzioni di piano anche le corrispondenti quote delle parti comuni, di cui non è più consentita la disponibilità separata a causa dei concorrenti diritti degli altri condomini, a meno che non emerga dal titolo, in modo chiaro ed inequivocabile, la volontà delle parti di riservare al costruttore originario o ad uno o più dei condomini la proprietà esclusiva di beni che, per loro struttura ed ubicazione dovrebbero considerarsi comuni; la presunzione di condominalità di beni e servizi comuni non può essere superata per via induttiva o per fatti concludenti (Sez. 2, Sentenza n. 3257 del 19/02/2004).

In ordine a questo profilo, in grado ripetersi di reggere da solo l'impianto motivazionale, nessuna censura la odierna ricorrente ha formulato.

A tal riguardo, va ricordato che le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale possono imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, e, purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto (Sez. 2, Sentenza n. 17886 del 31/07/2009; conf. Sez. 2, Sentenza n. 4529 del 11/02/2022).

Senza tralasciare che difetta del tutto, nella censura in esame, qualsivoglia riferimento ad una ipotetica violazione delle regole ermeneutiche.

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'articolo 1355 c.c., con riferimento all'articolo 3 del regolamento condominiale recepito nei contratti di acquisto, nonché l'omesso esame circa un fatto decisivo che è stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'articolo 360 c.p.c., nn. 3 e 5, per aver la corte territoriale affermato che la (OMISSIS) avrebbe dovuto trasferire il diritto d'uso esclusivo a singoli condomini prima della costituzione del condominio e, pertanto, prima della stipula del primo atto di compravendita, venendosi altrimenti a configurare una comunione subordinata ad una condizione meramente potestativa, come tale inefficace.

2.1. Il motivo resta assorbito nel rigetto del precedente, atteso che la configurabilità, altrimenti, di una comunione subordinata ad una condizione sospensiva meramente potestativa, e, in quanto tale, inefficace, rappresenterebbe una ulteriore ratio decidendi a sostegno della pronuncia di secondo grado.

È noto che, quando la sentenza assoggettata ad impugnazione sia fondata su diverse rationes decidendi, ciascuna idonea a giustificarne autonomamente la statuizione, la circostanza che tale impugnazione non sia rivolta contro una di esse determina l'inammissibilità del gravame per l'esistenza del giudicato sulla ratio decidendi non censurata, piuttosto che per carenza di interesse.

3. In definitiva, il ricorso non merita di essere accolto.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

Ricorrono i presupposti di cui al Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, applicabile ratione temporis (essendo stato il ricorso proposto successivamente al 30 gennaio 2013), per il raddoppio del versamento del contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte:

- rigetta il ricorso;

- condanna la ricorrente al rimborso delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida, con riferimento alla (OMISSIS) s.p.a., in complessivi Euro 4.800,00 per compensi professionali ed Euro 200,00 per esborsi e, con riferimento a ciascuno degli altri resistenti, in complessivi Euro 4.300,00 per compensi professionali ed Euro 200,00 per esborsi, il tutto oltre rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15% ed altri accessori di legge (se dovuti);

- dichiara la parte ricorrente tenuta al versamento di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica n. 115 del 2002, articolo 13, comma 1 quater, se dovuto.