

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI APPELLO DI CAGLIARI

Sezione Civile

composta dai magistrati

MARIA A. SECHI	Presidente
EMANUELA CUGUSI	Consigliere relatore
M. ISABELLA DELITALA	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero 507 del ruolo generale degli affari civili per l'anno 2020 promossa da:

████████████████████ elettivamente domiciliata in Oristano, via ██████████
presso lo studio dell'avvocato ██████████ ██████████ ██████████ che la rappresenta e difende, in virtù di procura speciale allegata all'atto di citazione di primo grado;

APPELLANTE

nei confronti di

CONDOMINIO ██████████ in persona dell'amministratore *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Oristano, ██████████ Pal. Cier, presso lo studio dell'avv. ██████████ che lo rappresenta e difende per separato mandato

APPELLATO

CONCLUSIONI

NELL'INTERESSE DELL' APPELLANTE:

"voglia l'ecc.ma Corte d'Appello adita, in totale riforma dell'appellata sentenza del Tribunale Ordinario di Oristano, n. 502/20 del 19.11.2020, pubblicata in pari data, resa inter partes nella causa iscritta al n. 703/2018 R.G., contrariis reiectis:

in via principale, previo accertamento della carenza di legittimazione passiva dell'appellante, annullare e/o revocare il decreto ingiuntivo del Tribunale di Oristano n. 88/2018 D.I. e n. 226/2018 R.G., mandando assolta la sig.ra ██████████ da ogni avversa pretesa;

- sempre in via principale, previo accertamento della carenza di legittimazione attiva del



Condominio appellato, annullare e/o dichiarare nullo e/o revocare il decreto ingiuntivo del Tribunale di Oristano n. 88/2018 e n. 226/2018 R.G., mandando assolta la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] da ogni avversa pretesa;

- *in ogni caso mandare assolta [REDACTED] da ogni avversa richiesta;*
- *vinte le spese dei due gradi di giudizio”.*

NELL'INTERESSE DELL'APPELLATO:

“Voglia:

-Rigettare il gravame tutto in quanto infondato in fatto ed in diritto;

-Con vittoria di spese e compensi (con rimborso forfettario per spese generali, I.V.A. e C.P.A.), dell'attuale e dei pregressi gradi di giudizio”.

IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato [REDACTED] propose opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 88/2018 del 28.03.2018, con cui il Tribunale di Oristano l'aveva condannata al pagamento in favore del Condominio [REDACTED] in Oristano dell'importo di € 5.057,60, oltre spese della procedura, a titolo di pagamento di quote condominiali, di cui: € 4.060,60 per saldo a debito sul bilancio consuntivo 2016/2017; € 248,00 a titolo di rata scaduta per oneri condominiali 2017/2018; € 769,00 come quota parte di oneri scaturenti dalla definizione transattiva in sede giudiziale di un contenzioso condominiale.

L'opponente, nel negare la debenza delle somme oggetto dell'ingiunzione, sostenne di non essere comproprietaria dell'area cortilizia distinta al N.C.E.U. al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 25, in quanto, nell'atto pubblico di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del 06.11.1996 (rep. 22635) con cui l'esponente aveva acquistato il villino di cui era proprietaria esclusiva, distinto al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub. 21, all'art. 3 era stato espressamente escluso dalla vendita il cortile interno ed era stata altresì prevista la costituzione, in favore dell'acquirente, di una servitù di parcheggio e di passaggio pedonale e veicolare sulla medesima area.

Soggiunse, inoltre, che poiché l'area non apparteneva ad una pluralità di proprietari, ma era ancora di proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l., società costruttrice, sull'area cortilizia non fosse configurabile alcun condominio e di non essere, pertanto, tenuta al pagamento delle somme oggetto del decreto ingiuntivo.

Si costituì in giudizio il Condominio, domandando il rigetto dell'avversa opposizione, sostenendo che l'opponente aveva da sempre partecipato a numerose assemblee condominiali e aveva altresì contribuito al pagamento di altre spese comuni e che, quand'anche l'area cortilizia fosse rimasta di



proprietà della società costruttrice, tuttavia l'esistenza del condominio era riconosciuta anche nello stesso atto di acquisto dei villini, all'art. 3.

Quanto alla concreta individuazione dei beni condominiali, precisò che tutti i villini erano collegati da un unico impianto idrico (di cui esisteva la sola utenza condominiale recante il n. 36664774, ripartita in più contatori dei singoli proprietari) e da un impianto elettrico che, seppur intestato ancora alla società costruttrice, alimentava l'illuminazione di numerosi lampioni posti nel cortile, nonché la pompa sommersa al servizio della fossa settica, di cui fruivano tutti i villini facenti parte del condominio.

In ogni caso, aggiunse che non vi era dubbio che l'opponente avesse non solo fruito delle prestazioni cui si riferivano le pretese creditorie, ma che le avesse perfino espressamente richieste, affidando di fatto un mandato gestorio all'amministratore.

Concluse, pertanto, per il rigetto dell'opposizione e per la conferma del decreto ingiuntivo.

* * *

Il Tribunale di Oristano, istruita la causa con produzioni documentali e C.T.U., ha così deciso:

“1) rigetta l'opposizione proposta da [REDACTED] avverso il decreto ingiuntivo del Tribunale di Oristano n. 88/2018 del 28.03.2018, che dichiara, per l'effetto, esecutivo;

2) condanna l'opponente [REDACTED] alla rifusione delle spese processuali in favore del Condominio di via [REDACTED] in Oristano, che liquida nell'importo di complessivi euro 2.100,00, interamente per compensi, oltre c.p.a. e i.v.a. come per legge e spese generali nella misura del 15%;

3) pone le spese di c.t.u. definitivamente a carico della parte opponente, nei rapporti interni fatto salvo il vincolo di solidarietà nei rapporti con l'Ausiliario”.

Tribunale, evidenziato preliminarmente che la legge n. 220/2012 ha esteso l'ambito di applicazione della disciplina del condominio anche ai casi in cui più unità immobiliari o più edifici, ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici (c.d. supercondominio), abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c., compreso il caso di proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio orizzontale), e che, affinché possa operare la presunzione di condominialità, è necessario che sussista una relazione di accessorietà tra i beni, gli impianti o i servizi comuni e l'edificio, nonché un collegamento funzionale tra i primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva, ha ritenuto che nella specie dovesse considerarsi sorto un condominio *ipso iure et facto*, posto che la natura condominiale degli impianti fognari, idrici ed elettrici, cui si riferivano gli oneri condominiali di cui era stato ingiunto il pagamento, era stata incidentalmente provata.

Accertato, infatti, attraverso la consulenza tecnica d'ufficio espletata in corso di causa, che gli impianti idrico, elettrico e fognario sono posti anche al servizio dell'unità immobiliare di proprietà



dell'appellante, il Tribunale ha pertanto deciso per la conferma del decreto ingiuntivo opposto e per la conseguente conferma della condanna della sig.ra [REDACTED] al pagamento del complessivo importo di € 5.057,60 a titolo di oneri condominiali.

* * *

Avverso la sentenza del Tribunale di Oristano propone appello [REDACTED] con atto di citazione ritualmente notificato, al fine di ottenere, con l'integrale riforma del provvedimento impugnato, preliminarmente, la dichiarazione del proprio difetto di legittimazione passiva o del difetto di legittimazione attiva del Condominio e, nel merito, la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Si è costituito nel presente giudizio il Condominio di via [REDACTED] Oristano, chiedendo il rigetto dell'avverso appello, in quanto infondato in fatto e in diritto.

* * *

Col primo motivo d'appello [REDACTED] censura la sentenza di primo grado nella parte in cui il Tribunale ha ritenuto che, in applicazione di quanto disposto dalla L. n. 220/2012, la fattispecie in esame fosse riconducibile a quella del c.d. condominio orizzontale: in particolare, l'appellante sostiene che all'interno della predetta nozione possano rientrare esclusivamente tre tipologie di immobili (la stecca o schiera di villette, gli edifici unitari successivamente divisi in appartamenti e gli edifici multifamiliari come le c.d. case a ringhiera) e che, di contro, debba escludersi che i villini monofamiliari distanziati tra loro, quali quelli di specie, possano rientrare nella categoria di quelli c.d. a schiera, posto che gli immobili non sono materialmente collegati tra loro e che non sussiste alcuna proprietà in comune o parti comuni tra edifici.

Con secondo motivo d'appello [REDACTED] censura la sentenza nella parte in cui il Tribunale ha ritenuto sorto un condominio *ipso iure et facto*, nel momento in cui la società costruttrice ha provveduto all'alienazione a terzi delle singole unità immobiliari, così perdendo la qualità di proprietaria esclusiva delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni; in particolare, l'appellante contesta che il primo giudice non abbia considerato che nel caso di specie non possa considerarsi esistente alcun edificio in comune (come richiesto dall'art. 1117 c.c.), posto che l'unica area potenzialmente comune, costituita da quella cortilizia sulla quale si affacciano le singole unità immobiliari, è rimasta di proprietà esclusiva della costruttrice, per espressa previsione dell'art. 3 degli atti di compravendita dei villini.



I due motivi possono essere congiuntamente esaminati in ragione della loro stretta connessione.

Va premesso che per costante e univoco orientamento della giurisprudenza di legittimità, in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio (elencate in via esemplificativa dall'art. 1117 c.c.) alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale, ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (ad es. le c.d. case a schiera), se dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c.. (da ultimo, Cass. Civ., Sez. II, n. 21077 del 04/07/2022).

In particolare, anche quando manchi uno stretto nesso causale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacché, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. – che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi – è possibile la costituzione *ab origine* di un condominio fra fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali (Cass. Civ., n. 23001/2019; Cass. Civ., n. 8066/2005).

Ebbene, nel caso di specie la sussistenza di un condominio non può dirsi esclusa dal solo fatto che le singole unità non siano collegate tra loro da alcun elemento o edificio o dal fatto che l'unica parte in comune, secondo quanto prospettato dall'appellante, si sarebbe potuta ravvisare nell'area cortilizia rimasta di proprietà della società costruttrice, posto che è stato definitivamente accertato nel corso del giudizio di primo grado che tutte le villette che si affacciano sulla predetta area sono servite dai medesimi impianti idrico, elettrico e fognario, le cui utenze, peraltro, sono tutte intestate al Condominio di via [REDACTED] in Oristano, circostanza di per sé sufficiente, come si è visto, al fine di presumere l'esistenza di un condominio.

Del tutto irrilevante appare, peraltro, il fatto che gli impianti siano materialmente collocati nell'area cortilizia rimasta di proprietà della società costruttrice, posto che ai fini della presunzione di condominialità è necessario che gli appartamenti siano tutti serviti dal medesimo impianto in comune e che, secondo quanto stabilito dall'art. 1117 c.c., rientrano nella nozione di parti comuni dell'edificio “gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica [...] e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza [...]”.



In ragione delle precedenti considerazioni, i due motivi d'appello devono ritenersi infondati e vanno, pertanto, rigettati.

Con terzo e ultimo motivo di gravame l'appellante censura, inoltre, la sentenza nella parte in cui il Tribunale ha accertato che, in ogni caso, nonostante la non contestata esclusione dal condominio dell'area cortilizia, il condominio dovesse considerarsi esistente in ragione della provata natura condominiale degli impianti idrico, elettrico e fognario, tutti al servizio anche dell'unità immobiliare di proprietà della sig.ra [REDACTED] nello specifico, sostiene l'appellante che così come la società costruttrice aveva deciso di concedere, all'interno dell'area cortilizia rimasta di sua proprietà, le servitù di passaggio e di parcheggio, altrettanto avrebbe deciso di costituire, in favore degli acquirenti, delle singole servitù di elettrodotto, idriche e di scarico.

La censura appare infondata.

Appare opportuno precisare sul punto che la presunzione di condominialità è applicabile (come conferma l'art. 1117 bis c.c., introdotto dalla L. n. 220/2012) anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, oggettivamente e stabilmente destinate alla conservazione, all'uso o al servizio di tali edifici, ancorché insistenti su un'area appartenente al proprietario di uno solo degli immobili (Cass. Civ., Sez. VI, n. 17022 del 25/06/2019). Ebbene, nel caso in esame è stato accertato, attraverso la consulenza tecnica d'ufficio, nei confronti della quale non è stata rivolta nessuna censura, che nell'area cortilizia sono presenti, completamente interrati:

- la linea elettrica che alimenta i lampioni dell'impianto di illuminazione e l'impianto di sollevamento delle acque reflue (la cui utenza è intestata al Condominio [REDACTED]);
- le linee elettriche che alimentano le unità immobiliari di proprietà esclusiva prospicienti l'area cortilizia (in particolare, due linee alimentano l'abitazione della sig.ra [REDACTED]);
- le linee idriche che alimentano le unità immobiliari di proprietà esclusiva prospicienti l'area cortilizia (in particolare, una di queste alimenta l'abitazione della sig.ra [REDACTED]);
- le linee fognarie per lo smaltimento dei rifiuti delle unità immobiliari di proprietà esclusiva prospicienti l'area cortilizia (in particolare, uno dei suddetti scarichi proviene dall'abitazione della sig.ra [REDACTED]).

Tanto osservato, appare evidente che la circostanza che gli impianti siano stati interrati nell'area cortilizia di proprietà della costruttrice non rileva, come già chiarito, ai fini della presunzione di condominialità, né tantomeno può considerarsi utile ad escludere che l'appellante, che



pacificamente si serve dei predetti impianti, debba concorrere alle spese e agli oneri derivanti dai consumi, dalla manutenzione e dalla riparazione dei beni in comune.

Conclusivamente, dovendosi escludere anche in questa sede la fondatezza delle eccezioni di legittimazione attiva e passiva sollevate dall'appellante, in ragione dell'accertata esistenza del condominio di Via [REDACTED] in Oristano, l'appello deve ritenersi infondato e viene pertanto, rigettato.

Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate secondo i parametri del DM 55/2014 e succ. mod., applicando i valori medi per le fasi introduttiva, di studio e decisionale sullo scaglione di valore da Euro 1.101,00 a Euro 5.201,00.

* * *

PER QUESTI MOTIVI

La Corte d'Appello, disattesa ogni contraria domanda, istanza ed eccezione, definitivamente decidendo sull'appello proposto da [REDACTED] avverso la sentenza n. 502/2020 pubblicata in data 19/11/2020 del Tribunale di Oristano, ogni altra domanda e istanza respinta:

- 1) Rigetta l'appello e conferma il decreto ingiuntivo opposto;
- 2) Dichiarà che sussistono i presupposti previsti dall'art. 13 DPR 115/2002, come modificato dall'art. 1, comma 17, L. n. 228/2012 per il pagamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Cagliari nella Camera di consiglio della Corte d'appello il 7.11.2022

Il Consigliere estensore

(dott.ssa Emanuela Cugusi)

Il Presidente

(dott.ssa Maria Sechi)

