

0006780/15



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Massimo ODDO - Presidente
Dott. Emilio MIGLIUCCI - Consigliere
Dott. Cesare Antonio PROTO - Consigliere
Dott. Antonio ORICCHIO - Consigliere
Dott.ssa Milena FALASCHI - Consigliere Rel.

R.G.N. 19033/11

Cron. 6780

Rep. e.I.

U.P. 17/12/2014

ha pronunciato la seguente

Condominio --
Proprietà esclusive
- Appartenenza
all'edificio
condominiale

SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 19033/11) proposto da:

VITTORIA IMMOBILIARE s.r.l. e SISTINA PROGETTI s.r.l., in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro tempore, rappresentate e difese, in forza di procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv.to Marco Paoletti del foro di Roma ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Corridoni n. 14;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO di VIA ZUCHELLI n. 27 - ROMA, in persona dell'Amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv.to Luciano Mennella del foro di Roma, in virtù di procura speciale apposta a margine del controricorso, ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultima in Roma, via Flaminia n. 357;

}

2592/14

mf



- controricorrente -

e contro

STATO ITALIANO, in persona del Presidente del Consiglio dei Ministri, quale erede di Carlo Giola e Pierina Manini, rappresentato e difeso ex lege dall'Avvocatura Generale dello Stato, presso i cui uffici è domiciliato in Roma, via del Portoghese n. 12;

- controricorrente -

e contro

FINANZIARIA IMMOBILIARE ZUCHELLI s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata nel giudizio di appello presso lo studio dell'Avv.to Carlo Cucco in Roma, via Germanico n. 166;

- Intimata -

e contro

VALLESI MARIA ROSARIA, in qualità di erede di Enrico Basignani, elettivamente domiciliata nel giudizio di appello presso lo studio dell'Avv.to Barbara Amicucci Cosola in Roma, via Prati degli Strozzi n. 26;

- Intimata -

e contro

CIPOLLINI SILVANA, elettivamente domiciliata nel giudizio di appello presso lo studio dell'Avv.to Carlo Cucco e dell'Avv.to Marco Conforti in Roma, via Germanico n. 166;

- Intimata -

e contro

BASIGNANI CUCINIELLO CORRADINA, AMBRA s.r.l. in liquidazione, BERNABEI RICCARDO, DEFIDIO LORENZO, DI SAVERIO TITO, FAGNONI ANNA, GUERRI GIUSEPPE, IEZZI ORLANDA, OCCHIBELLI PIERA, PELLI ROBERTO, POGGI ENRICO, RASPAGLIOSI MARIO, FIN PROJECT s.r.l. in liquidazione, Fallimento TRAMONTANA 1990 s.r.l., gli eredi di Giovanni (o



Giovanni) Gallo (Massimo Luigi Griffo, Marcella Griffo, Pietro Augusto Chesne Dauphiné, Maria Eugenia Dauphiné), gli eredi di Pierina Manini (Massimo Luigi Griffo, Marcella Griffo, Pietro Augusto Chesne Dauphiné, Maria Eugenia Dauphiné), Giuseppe Pantano quale liquidatore della Finproget s.r.l., Michele Calligari in qualità di socio della Finproget s.r.l., Marisa Sabbioni erede di Albano Callegari – socio della Finproget s.r.l., Michele Callegari erede di Albano Callegari – socio della Finproget s.r.l., Massimo Luigi Griffo in qualità di procuratore di Marcella Griffo – erede di Giovanni Griffo e di Pierina Manini

- intimati -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma n. 2707 depositata il 15 giugno 2011.

Udita la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 17 dicembre 2014 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

uditi gli Avv.ti Marco Paoletti, per parte ricorrente, e Luciano Mennella, per una delle parti resistente;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Rosario Giovanni Russo, che ha concluso per l'accoglimento dei primi tre motivi del ricorso, il rigetto del sesto e l'assorbimento dei restanti motivi di ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 21 settembre 1989 la EPILDAURIO s.r.l. evocava, dinanzi al Tribunale di Roma, il CONDOMINIO di via Zucchelli n. 27 (sito in Roma), esponendo che con atto di compravendita del notaio Cesare Arcangeli del 23.9.1994, rep. n. 19855, aveva acquistato dalla Sistina Progetti s.r.l. appartamento composto di una camera ed atrio, con annessi la porzione di cortile e di giardino a livello, siti nel CONDOMINIO convenuto, al piano seminterrato (ex tempietto), avente accesso anche dal cancello in ferro posto nell'atrio del cortile condominiale; aggiungeva che nonostante il suo immobile facesse parte del fabbricato



condominiale, le era impedito l'accesso attraverso il portone ed il cortile comune; tanto premesso, chiedeva che le venisse consentito tale accesso e che le fossero consegnate le relative chiavi.

Instaurato il contraddittorio, nella resistenza del CONDOMINIO, il giudice adito ordinava l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, che ritualmente citati, rimanevano contumaci, ad eccezione di Lorenzo DEFIDIO.

Istruito il giudizio, anche con c.t.u., il giudice unico rigettava la domanda attorea.

In virtù di appello interposto dalla VITTORIA IMMOBILIARE, la quale preliminarmente affermava la propria legittimazione attiva ex art. 111, comma 4, c.p.c., per avere la ELPIDAURIO s.r.l. mutato la sua denominazione sociale in SISTINA PROGETTI s.r.l., dalla quale l'appellante aveva acquistato l'immobile oggetto della controversia, che cessava in data 9.1.1998 ogni attività, con conseguente cancellazione dal registro delle imprese, nel merito lamentava la erroneità della sentenza impugnata per non avere considerato la sua qualità di condomina per essere proprietaria di bene ricompreso nella stabile condominiale, la Corte di appello di Roma, nella resistenza degli appellati CONDOMINIO, IMMOBILIARE FINANZIARIA ZUCHELLI e Silvana CIPOLLINI, spiegato intervento volontario dalla SISTINA PROGETTI (che aderiva alle difese dell'appellante) e Maria Rosaria VALLESI, quale erede di Enrico Basignani (la quale domandava dichiararsi la sua carenza di legittimazione passiva), respingeva il gravame.

A sostegno della decisione adottata la corte capitolina – ritenuta non legittimata passiva la VALLESI per non essere stato il suo dante causa proprietario dell'appartamento posto nello stabile condominiale – evidenziava preliminarmente che il giudice di prime cure aveva rigettato la domanda principale di dichiarazione del diritto di passaggio attraverso il portone ed il cortile di Vicolo Zucchelli n. 27 (oltre ad avere disatteso quella subordinata di accertamento del suo vantato diritto di passaggio), previo accertamento della circostanza che l'immobile di sua proprietà doveva far parte dell'adiacente Condominio, e quest'ultima statuizione, peraltro prescritto il relativo diritto di passaggio per essere al momento della proposizione della domanda



decorso il termine ventennale di prescrizione per non uso ex art. 1073 c.c., non aveva formato oggetto di impugnazione.

Aggiungeva che il cortile condominiale era adiacente all'immobile dell'appellante, la quale lo aveva reso volontariamente intercluso con la costruzione della muratura, che aveva separato i suoi due vani, il cortile ed il giardino col cancello in esame dall'appartamento originario, avente ingresso da diversa strada. L'immobile di proprietà dell'appellante era collegato da relazione di accessorietà strumentale e funzionale con l'adiacente cortile condominiale, ma tale collegamento di per sé non rendeva il godimento di tale bene comune strumentale al godimento del bene di proprietà esclusiva dell'appellante. Detto bene, infatti, faceva parte di altro Condominio, da cui non poteva volontariamente estromettersi con la costruzione di una muratura che ne aveva determinato l'intenzionale separazione dall'originaria unità immobiliare, con conseguente interclusione dello stesso.

Per la cassazione della sentenza della Corte di appello di Roma agiscono la VITTORIA IMMOBILIARE s.r.l. e la SISTINA PROGETTI s.r.l., sulla base di sei motivi, cui ha resistito il CONDOMINIO di via Zucchelli n. 27 – Roma con controricorso.

All'udienza pubblica del 7.3.2014 veniva disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti degli eredi di Carlo Gioia, ove individuati, o, in mancanza, dello Stato Italiano, nonché degli eredi di Pierina Manini e di Massimo Luigi Griffo, di Marcella Griffo, di Pietro Augusto Chesne Dauphinè e di Maria Eugenia Chesne Dauphinè, tutti in qualità di eredi di Giovanni (o Giovanni) Gallo, adempimento che veniva regolarmente assolto e in esito al quale la Presidenza del Consiglio dei Ministri non ha presentato difese ma sola istanza per prendere parte all'udienza di discussione.



MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo le ricorrenti denunciano difetto di motivazione per non avere la corte di merito offerto alcuna argomentazione per ricostruire l'iter logico giuridico seguito per giungere ad escludere che l'immobile di proprietà esclusiva della VITTORIA IMMOBILIARE non fosse da ricomprendere nel Condominio di via Zucchelli n. 27 pur facendone strutturalmente parte; in ciò, peraltro, andando di contrario avviso rispetto al c.t.u., accertamento neanche citato dal giudice del gravame.

Il motivo coglie nel segno.

Nucleo fondante della sentenza impugnata è la conformazione dell'immobile di proprietà di parte ricorrente, anche rispetto al cortile condominiale, che viene definito adiacente, da cui discenderebbe che era stata la proprietaria volontariamente ad intercludere l'unità de qua con la costruzione di una muratura che aveva separato i suoi due vani, unitamente al giardino, rispetto alla parte dell'appartamento

ritenuto principale, avente accesso da una diversa strada. Riconosce il giudice del merito che l'immobile in questione è collegato da relazione di accessorietà strumentale e funzionale con l'adiacente condominio, ma ha escluso che tale collegamento di per sé comportasse l'applicazione della presunzione di cui all'art. 1117 c.c. in quanto il bene faceva parte di altro Condominio, da cui non poteva volontariamente estromettersi con la costruzione di una muratura. La sentenza ha però omissis di verificare se il presupposto da cui muoveva, cioè l'appartenenza del bene de quo ad altro Condominio, nonostante sussistesse una incontestata relazione funzionale del compendio con l'adiacente cortile, fosse circostanza prevalente rispetto alla accessorietà strutturale, pure pacificamente accertata come sussistente al momento dell'acquisto della porzione di proprietà da parte della società ricorrente. Invero le vicende proprietarie del bene e le modifiche materiali da esso subite reagiscono sul regime normativo applicabile (cioè sull'applicabilità o meno dell'art. 1117 c.c.), esattamente nel senso indicato da parte ricorrente. Se



Infatti, al momento dell'acquisto, da parte della Vittoria Immobiliare, della unità immobiliare sita nell'ex templetto, i due fabbricati non fossero già stati collegati, nè unitariamente configurabili, nessun dubbio si dovrebbe ritenere che la relazione di detto bene con lo stabile di val Zucchetti correttamente è stata ritenuta dai giudici del merito non avere natura condominiale, perché legata da solo rapporto funzionale, con le conseguenze che i giudici di merito ne hanno tratto.

Tale condizione era però oggetto di contestazione: consta dalla medesima sentenza che effettivamente l'immobile di proprietà esclusiva dell'appellante-ricorrente - ricavato come detto - è collegato da relazione di accessorietà strumentale con l'adiacente cortile (cfr pag. 14 della decisione), esplicitata dalla Vittoria Immobiliare, come emergente dal diverso rilievo del c.t.u., nel senso che l'unità immobiliare in questione fa strutturalmente parte dell'edificio, giuridicamente disciplinato come Condominio con accesso da via Zucchelli n. 27, "Infatti l'appartamento di cui si trova al piano terreno di tale edificio ed ha pertanto in comune con esso, dal punto di vista strutturale, il suolo, le fondazioni, i muri maestri ed il solaio di copertura"; che il cancello di accesso all'appartamento "è alloggiato in un varco pilastrato del muro di recinzione, il quale è di antica datazione, con ogni probabilità coevo all'edificio stesso". Orbene, è evidente che le argomentazioni della corte di merito a sostegno delle proprie conclusioni, come rilevabili dalla sentenza, non danno ragione di detti elementi di giudizio evidenziati dalla consulenza tecnica di ufficio dal momento che a mente dell'art. 1117 c.c. "Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, se il contrario non risulta dal titolo: 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; 2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune; 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'mf' or similar, located in the bottom right corner of the page.



Impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini."

Ne consegue che non può non essere ritenuto rilevante, ai fini dell'accertamento dell'acquisizione dei diritti condominiali, la consistenza immobiliare del compendio e la sua conformazione, per cui è necessario che la motivazione specifichi se si tratti o meno di locali ricompresi fisicamente nel Condominio di via Zucchelli n. 27 e dunque inclusi nelle parti comuni dell'edificio, giacché la figura del Condominio si caratterizza, sempre secondo quanto risulta dall'art. 1117 c.c., per la presenza, in uno stesso edificio, di piani o porzioni di piani di proprietà individuale, definizione normativa che va riferita all'edificio che presenta tali caratteri e a cui va riferito il fenomeno della proprietà condominiale (v. di recente, Cass. 21 maggio 2012 n. 8012; Cass. 9 giugno 2010 n. 13883).

Discende da quanto esposto l'accoglimento del motivo.

Con il secondo motivo è dedotta la violazione degli artt. 1117 e seguenti c.c. in quanto il giudice di appello ha attribuito preminenza al collegamento funzionale (e non già strutturale) in origine creato fra l'immobile in questione e l'appartamento int. 12 di via Sistina n. 14, pur avendo la prima unità immobiliare, di fatto, in comune con il Condominio convenuto il suolo, i muri perimetrali, il tetto e gli altri beni di cui alla norma invocata.

Con il terzo motivo viene lamentato ancora il difetto di motivazione per avere la corte distrettuale ritenuto il templetto edificio adiacente al fabbricato di via Zucchelli n. 27, mentre è parte strutturale dell'edificio stesso. Del resto il templetto neanche in origine è stato mai strutturalmente collegato all'appartamento n. 12 di via Sistina n. 14, per essere i due corpi di fabbrica materialmente separati da sempre. Lo stesso giardino di pertinenza del templetto risulta ricavato nell'area di maggiore consistenza del cortile condominiale di via Zucchelli.

Con il quarto motivo è denunciata la violazione degli artt. 1117 e 1119 c.c. per avere la corte territoriale, sull'erroneo presupposto che l'originario proprietario avesse volontariamente

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials 'mf'.



Intercluso il tempietto, affermato che il diritto di usare i beni comuni si possa perdere per non uso degli stessi, giacchè il vincolo pertinenziale tra il bene comune e le proprietà individuali è un vincolo necessario e non si può sciogliere se non con il consenso unanime di tutti i proprietari. Aggiungono le ricorrenti che peraltro non si trattava di un punto controverso se e da quanto tempo non fosse utilizzato l'accesso al tempietto attraverso il giardino di pertinenza dello stesso, posto all'interno del cortile condominiale di via Zucchelli.

Con il quinto mezzo è dedotta la violazione dell'art. 1117 c.c. sotto il diverso profilo: la corte di merito ha escluso la comproprietà del cortile esistente fra il fabbricato di via Zucchelli e l'adiacente fabbricato di via Sistina, che invece avrebbe dovuto essere riconosciuta proprio alla luce della norma invocata, tenuto conto della funzione del cortile medesimo.

I profili di doglianza illustrati ai motivi da due a cinque, non esaminati, restando assorbiti dalle considerazioni svolte con riferimento alla prima doglianza, essendo dichiaratamente subordinati al primo accertamento.

Con il sesto ed ultimo mezzo è denunciata la violazione dell'art. 111 c.p.c. per non avere ritenuto legittimata passava Maria Rosa VALLESI giacchè al momento del decesso del suo dante causa l'appartamento sito nello stabile condominiale era stato, in forza di divisione per atto notarile del 5.12.1994 assegnato alla sorella Corradina, trattandosi di posizione che veniva dalla stessa mutuata e quindi anche dal suo dante causa, in quanto successore a titolo universale.

Anche detta censura è fondata.

Quando il giudizio di impugnazione, segnatamente quello di appello, sia stato correttamente instaurato, ossia la sentenza sia stata impugnata nei confronti di tutte le parti, e per la sopravvenuta morte di una parte sorga la necessità di ripristinare correttamente il contraddittorio, chiamando a parteciparvi tutti i suoi eredi, le norme applicabili sono quelle contenute nell'art. 110 c.p.c.: Infatti la morte di una parte, che sopravviene nel corso del giudizio, trova specifica e compiuta regolamentazione nelle disposizioni dell'art. 300 e seguenti c.p.c.. Invero, non può non



riaffermarsi che, in caso di morte di una parte nel corso del giudizio, la sua legittimazione attiva e passiva si trasmette agli eredi, i quali vengono a trovarsi, per tutta la durata del processo, in una situazione di litisconsorzio necessario processuale, con la conseguenza che, ove la impugnazione sia (validamente) intervenuta nei confronti di alcuni soltanto degli eredi della parte defunta, il giudice deve ordinare, anche di ufficio ed a pena di nullità, l'integrazione del contraddittorio - in applicazione degli stessi principi sopra richiamati - nei confronti degli eredi ovvero ritenerli legittimati ove si costituiscano spontaneamente (Cass. n. 8492 del 1996 e Cass. n. 5311 del 1995).

Ne deriva che essendo stato pacificamente integrato in primo grado il contraddittorio nei confronti del condomino Enrico Basignani, il giudice di appello, in applicazione dei principi che regolano il litisconsorzio necessario nelle fasi di gravame (Cass. n. 13431 del 1992; Cass. n. 13241 del 1991 e Cass. n. 3154 del 1989), non poteva esimersi dal ritenere legittimata passiva la sua erede, Maria Rosaria Vallesi, a nulla rilevando la circostanza che nella more il suo dante causa avesse ceduto l'immobile di sua proprietà, avendo peraltro la stessa ragione di interesse a dedurre la violazione di legge per esservi condannata alle spese.

Conclusivamente la sentenza va cassata e la cognizione rimessa ad altra sezione della Corte di appello di Roma, che provvederà al riesame della controversia alla luce dei principi sopra affermati, nonchè alla liquidazione delle spese di questo giudizio.

P.Q.M.

La Corte, accoglie il primo ed il sesto motivo di ricorso, assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte di appello di Roma, che provvederà anche sulla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2^a Sezione Civile, il 17 dicembre 2014.

Il Consigliere estensore

Milena Galosch

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

10

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 2 APR. 2015

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella D'ANNA

Mf