

0015327/15



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. VINCENZO MAZZACANE - Presidente -  
Dott. BRUNO BIANCHINI - Consigliere -  
Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -  
Dott. ANTONIO ORICCHIO - Rel. Consigliere -  
Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 5843-2010 proposto da:

SCARSELLI ANTONELLA SCRNNL69D64F839E, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA MERULANA 67, presso lo studio dell'avvocato PIERFRANCESCO COLASANTI, rappresentata e difesa dagli avvocati SINIBALDO TINO, CAMILLO CARLO SCARSELLI;

- **ricorrente** -

2015

1310

**contro**

BERTOLATTI GIOVANNI BRTGNN46S01F205Q, BALLERINI  
PUVIANI ALESSANDRA SILVIA BLLLSN57E58A944I, GIUSSANI  
LUCIA GSSLCU18E64F205G, BIANCHI LUCIA

Oggetto

\*COMUNIONE E  
CONDOMINIO

R.G.N. 5843/2010

Cron. 15327

Rep. C.T.

Ud. 07/05/2015

PU

BNCLCU60C47F2050,        CAMPOLONGO        GIORGIO        GIUSEPPE  
CMPGGG42D06F205Z,        HERDEN        KATRIN        HRDKRN65P42Z112F,  
BARBIERI        SIMONE        GIACOMO        BRBSNG71T30F205Q,  
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA MARIANNA  
DIONIGI, 29, presso lo studio dell'avvocato ERNESTO  
ALIBERTI, rappresentati e difesi dall'avvocato  
GIANLUCA FAUSTO LAVIZZARI;

- **controricorrenti** -

**nonchè contro**

BULGARELLI ALFREDO;

- **intimato** -

avverso la sentenza n. 2934/2009 della CORTE D'APPELLO  
di MILANO, depositata il 18/11/2009;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 07/05/2015 dal Consigliere Dott. ANTONIO  
ORICCHIO;

udito l'Avvocato Viel Andrea con delega orale  
dell'Avv. Tino Sinibaldo difensore della ricorrente  
che ha chiesto l'accoglimento delle difese esposte ed  
in atti;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. FRANCESCA CERONI che ha concluso per  
l'inammissibilità o, in subordine, per il rigetto del  
ricorso.





## CONSIDERATO in FATTO

Con atto di citazione notificato il 26 ottobre 2004 gli odierni controricorrenti, tutti quali condomini dello stabile sito in Milano alla via Settala 3, convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Milano Scarselli Antonella, anch'essa condomina nel medesimo edificio.

Gli attori chiedevano la condanna della convenuta alla rimessione in pristino dello originario stato di uno spazio comune o cavedio in corrispondenza del primo piano chiuso con una soletta a copertura ad opera della convenuta, nonché della porta del box, sul cortile condominiale, della stessa Scarselli sostituita con caratteristiche disomogenee rispetto alle altre porte esistenti.

Con sentenza in data 20/27 luglio 2006 l'adito Tribunale di prima istanza accoglieva la domanda di parti attrici sia con riferimento allo spazio comune o cavedio, che con riguardo alla porta del box, condannando la convenuta alla rimessione in pristino ed alla sostituzione della porta medesima.

Avverso la suddetta decisione interponeva appello la Scarselli.

Resistevano al proposto gravame gli originari attori.

Con sentenza n. 2934/2009 l'adita Corte di Appello di Milano, in parziale accoglimento della proposta impugnazione, dichiarava "che la sostituzione dell'originaria porta box...non si poneva in contrasto con il decoro architettonico dello stabile", respingendo in punto la domanda e dichiarando interamente compensate fra le parti le spese del doppio grado del giudizio.

Per la cassazione dell'anzidetta decisione della Corte distrettuale ricorre la Scarselli con atto affidato a tre ordini di motivi.



Resistono con controricorso le parti intime.

Ha depositato memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c. la  
ricorrente Scarselli

### **RITENUTO in DIRITTO**

1.- Con il primo motivo del ricorso si censura il vizio di  
“violazione e falsa applicazione degli artt. 100 e 105  
c.p.c., 1117 e 1123 c.c. con riferimento ai n. 3 e 5  
dell'art. 360 c.p.c.”

Il motivo in esame tende all'affermazione, da parte di  
questa Corte, del principio secondo cui “i presupposti per  
l'attribuzione della proprietà comune, quindi  
dell'interesse ad agire (dei condomini), vengono meno se  
le cose, i servizi e gli impianti di uso comune, per  
oggettivi caratteri materiali sono necessari per l'esistenza  
e per l'uso, ovvero sono destinato all'uso e al  
servizio, non di tutto l'edificio, ma di una sola parte o di  
alcune parti di esso” (Cass. n. 7885/1994 e , più di  
recente, Cass. 10 ottobre 2007, n. 21246).

Parte ricorrente, in sostanza, tende a prospettare –  
appigliandosi al predetto dictum della citata pronunzia di  
questa Corte, una carenza di interesse delle odierne parti  
contro ricorrenti.

L'assunto, tenuto conto dei reali connotati di fatto della  
fattispecie per cui e causa, è del tutto infondato.

Nell'ipotesi concreta per cui è giudizio si controverte  
quanto ad uno spazio comune ovvero ad un cavedio in  
corrispondenza del primo piano dell'edificio  
condominiale coperto con apposita soletta dall'odierna  
ricorrente.

E' palese, una volta ricostruito l'oggetto del contendere,  
l'interesse – in genere- dei condomini dello stabile al  
decoro del medesimo.



E tanto anche con riferimento a quei condomini che la ricorrente postula come “non interessati” in quanto titolari di unità immobiliari non aventi affaccio sul cavedio oggetto di causa.

In ogni caso dalla questione di interesse ad agire, come innanzi ricostruita, non discende la caducabilità dell'impugnata sentenza

Il motivo in esame va quindi rigettato.

**2.-** Con il secondo motivo del ricorso si deduce il vizio di “violazione e falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c., 1102 c.c., con riferimento ai n. 3 e 5 dell'art. 360 c.p.c.” con riferimento taluni condomini.

Il motivo in esame ripropone, parzialmente, la medesima doglianza di cui al motivo innanzi già esaminato.

In particolare la ricorrente deduce l'erroneità della gravata sentenza all'interesse ad agire con riferimento a taluni condomini ed, in particolare, alla Giussani Lucia.

Il motivo, anche per lo stesso ordine di ragioni di cui sub 1., è del tutto infondato.

La circostanza, invocata dalla ricorrente, di non aver tolto, con la soletta a copertura del succitato cavedio, “né aria, né luce alla Giussani” non fa venir meno l'interesse di tutti i condomini al decoro dell'edificio in tutti suoi spazi comuni e, conseguentemente, non comporta –sotto il profilo della sollevata questione- una violazione e falsa applicazione, in ipotesi, delle norme in ordine alle quali si lamenta la violazione e falsa applicazione di legge.

Il motivo deve, quindi, essere respinto.

**3.-** Con il terzo motivo(erroneamente indicato come IV) parte ricorrente lamenta la “violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. e degli artt. 1110,1102, 1120 e 1139 c.c., con riferimento al numero 3 dell'art. 360 c.p.c. con riferimento alla domanda riconvenzionale proposta nei confronti di Giussani Lucia”.



Parte ricorrente lamenta l'errore in tema di disponibilità delle prove in ordine alla domanda riconvenzionale dalla stessa svolta, in via riconvenzionale, nei confronti di altra parte in causa per "sentir dichiarare ed accertare che Giussani Lucia si è appropriata di uno spazio comune che consentiva l'accesso alla base del cavedio".

L'impugnata sentenza ha esaminato, pronunciandosi in proposito, la detta domanda subordinata.

In particolare è stato ritenuto ed espressamente affermato che "la Giussani non si è appropriata di una porzione comune" giacchè apparteneva alla proprietà esclusiva di quest'ultima il cavedio, già chiuso, a piano terra dell'edificio.

La valutazione svolta nella gravata sentenza non risulta inficiata dalle deduzioni della odierna ricorrente ed, in particolare, dall'addotta circostanza che "la Giussani è divenuta proprietaria dell'unità immobiliare de qua nel 1972" e, quindi, ben dopo la costituzione del Condominio e la redazione del relativo Regolamento per atto Notaio Beransconi del 1948.

Risulta, infatti, che la Giussani (allorchè veniva contestata dalla ricorrente la sua qualità) ha fornito fin dal primo grado del giudizio con apposta produzione (doc. 15/19) la dimostrazione del proprio titolo di acquisto e di quelli ad esso precedenti di guisa da consentire di far risalire l'acquisto del medesimo immobile a data di certo antecedente alla costituzione del condominio.

Anche il motivo in esame del ricorso è, dunque, infondato e va rigettato.

4.- In considerazione di quanto innanzi esposto e ritenuto il ricorso deve essere rigettato.



5.- Le spese seguono la soccombenza e, per l'effetto, si determinano come da dispositivo.

**P.Q.M.**

La Corte

rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento in favore dei controricorrenti delle spese del giudizio, determinate in € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori come per legge.

Così deciso nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile della Corte Suprema di Cassazione il

7 maggio 2015.

*Antonio Cricchio*  
Il Consigliere Estensore

Il Presidente

*Vincenzo M...*

Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Donatella D'AMICO

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 21 LUG. 2015

Il Funzionario Giudiziario  
Dot.ssa Donatella D'AMICO