

Cassazione civile, sez. VI, 29/04/2016, (ud. 04/02/2016, dep.29/04/2016), n. 8492

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SESTA CIVILE
SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MANNA Felice - Presidente -
Dott. GIUSTI Alberto - Consigliere -
Dott. FALASCHI Milena - Consigliere -
Dott. ABETE Luigi - Consigliere -
Dott. SCALISI Antonino - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 15436-2014 proposto da:

P.G., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA GOLAMETTO
2, presso lo studio dell'avvocato MASSIMO GRUARIN, che la
rappresenta e difende, giusta procura speciale a margine del ricorso;
- ricorrente -

contro

L.R.R., elettivamente domiciliato in ROMA, VIALE MAZZINI
134, presso lo studio dell'Avvocato RAUL SCAFFIDI ARGENTINA,
rappresentato e difeso dall'avvocato CLAUDIO DE FELICE, giusta
mandato in calce al controricorso;

- controricorrente -

e contro

G.G., D.P.C., N.L.;

- intimati -

avverso la sentenza n. 3359/2013 della CORTE D'APPELLO di ROMA del
22/05/2013, depositata il 07/06/2013;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
04/02/2016 dal Consigliere Relatore Dott. ANTONINO SCALISI;
udito l'Avvocato MASSIMO GRUARIN, difensore del ricorrente, che si
riporta ed insiste per l'accoglimento del ricorso.

Fatto

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

P.G., con citazione del giugno 1998, conveniva in giudizio, davanti al Tribunale di Latina, L.R.G., costruttore ed originario proprietario della palazzina, sita in (OMISSIS), nonchè i proprietari degli altri appartamenti siti nel citato immobile e, cioè, G.G., D.P.C., N.L., quali litisconsorzi necessari, e, premesso di aver acquistato dal sig. L.R. l'appartamento sito al secondo piano distinto all'interno 4 della palazzina di cui si è detto, di avere acquistato tale appartamento con tutti i diritti e le servitù inerenti, pertinenze, accessori e accessioni impianti, usi, azioni e ragioni, nello stato, di fatto e di diritto, in cui esso si trovava; lamentava che il venditore: aveva trasformato la destinazione dei locali lavatoio, posti all'ultimo piano, in abitazione, asservendogli, anche, l'intero lastrico solare di copertura dell'immobile; aveva posto dei cancelli sulle scale in corrispondenza del pianerottolo del terzo piano impedendo l'accesso al piano attico, ove erano poste, anche, l'antenna centralizzata ed il vaso di espansione dell'acqua del riscaldamento centralizzato; aveva inibito l'accesso, agli altri condomini, all'area perimetrale adiacente lo stabile, pur se la stessa era stata indicata nel progetto come parcheggio condominiale, chiedeva, pertanto, che il Tribunale riconoscesse la natura comune delle predette parti dell'edificio, illegittimamente sottratte all'uso dei condomini, e, conseguentemente, la sua comproprietà nei limiti della millesimale di sua spettanza del lastrico solare, del lavatoio, porzione delle scale e dell'area di parcheggio perimetrale adiacente lo stabile. Si costituiva il convenuto venditore sig. L.R., contestando le pretese attrici, eccependo, altresì, che le parti comuni, di cui la stessa attrice rivendicava la condominialità, dovevano intendersi escluse dalla comproprietà

condominiale. perchè rimaste nella proprietà esclusiva del venditore. Espletata Ctu ed esaurita la fase istruttoria, il Tribunale di Latina, con sentenza n. 555 del 2006, escludeva la riconduzione alla comunione, l'appartamento con circostante terrazzo sito al quarto piano e accoglieva la domanda dell'attrice con riferimento all'area circostante il fabbricato, condannava il convenuto alle spese di lite. Avverso questa sentenza, proponeva appello, P.G., per sei motivi, eccependo, essenzialmente, che nella licenza edilizia, con successiva variante n. 386, il piano quarto veniva indicato come piano adibito a servizi del fabbricato, per cui non nasceva come entità autonoma ed il fatto che l'immobile fosse stato accatastato non era sufficiente ad escludere la presunzione di comproprietà, ai sensi dell'art. 1117 c.c.. Si costituiva I.R.R., chiedendo il rigetto dell'appello. La Corte di appello di Roma, con sentenza n. 3359 del 2013, rigettava l'appello e confermava la sentenza impugnata, condannava l'appellante al pagamento delle spese del secondo grado del giudizio. Secondo la Corte romana, l'appartamento al quarto piano, fin dal principio veniva di fatto realizzato come entità autonoma e non già al servizio dell'edificio o pertinenza del fabbricato e veniva accatastato come unità immobiliare di L.R.G.. Pertanto, al momento dell'acquisto, l'appellante era pienamente consapevole che il quarto piano non faceva parte delle parti comuni dell'edificio, ma apparteneva all'esclusiva proprietà di L.R.G.. Il Giudice di prime cure, correttamente, aveva preso in esame il titolo di acquisto di P., cioè, l'atto di compravendita dell'attrice, e, interpretando le clausole e tenuto conto della situazione di fatto esistente, sin dal principio, era pervenuto alla conclusione che nella vendita non era ricompreso l'appartamento sito al quarto piano, con il circostante terrazzo. La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da P.G. con ricorso affidato a tre motivi. L.R.R., erede di I.R.G., ha resistito con controricorso. G.G., D.P. C., N.L., in questa fase, non hanno svolto alcuna attività giudiziale. All'udienza del 15 settembre 2015, questa Corte, disponeva l'integrazione del contraddittorio nei confronti di B.S. e la rinnovazione della notifica del ricorso, ovvero, il deposito dell'avviso di ricevimento della notifica già effettuata e rinviava la causa a nuovo ruolo. Il suddetto onere è stato assolto.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

1= Con il primo motivo di ricorso P.G. denuncia la violazione e falsa interpretazione dell'art. 1117 c.c., carenza, insufficienza, illogicità e contraddittorietà della motivazione.

Secondo la ricorrente, la Corte distrettuale nel ritenere che il quarto piano dell'edificio, su cui insiste il proprio appartamento, non facesse parte comune dello stabile condominiale, ma appartenesse all'esclusiva proprietà di L.R.R. (rectius L.R. G.), non avrebbe interpretato correttamente la clausola contenuta nell'atto di compravendita della ricorrente, secondo cui, l'appartamento della ricorrente, sarebbe stato venduto "(...) a corpo, con tutti i diritti e le servitù inerenti, le pertinenze, accessori, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni, nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trovava e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto", perchè, non avrebbe tenuto conto che, si trattava di una clausola di stile e, comunque, che la stessa non esprimeva una chiara volontà delle parti di escludere dalla comproprietà condominiale quelle porzioni di fabbricato di cui il L.R. si era già appropriato. In particolare, sempre secondo la ricorrente, la Corte distrettuale non avrebbe tenuto conto che l'accento allo stato di fatto e di diritto in cui "esso" si trovava fa riferimento solo all'appartamento compravenduto e, non anche alle servitù inerenti, pertinenze, accessori, accessioni, impianti, usi, azioni e ragioni, nè tanto meno alle parti comuni dello stabile condominiale. Piuttosto, non essendo riscontrabili nell'atto di acquisto da parte della ricorrente (e neppure in quelli ad esso precedenti (...)) alcun elemento chiaro ed inequivoco da costituire esplicito patto contrattuale relativo all'esclusione del lastrico solare dai beni di proprietà condominiale, il detto bene avrebbe dovuto essere riconosciuto come comproprietà tra tutti i condomini.

1.1.= Il motivo è infondato, essenzialmente, perchè non coglie l'effettiva ratio decidendi della sentenza impugnata. Fermo restando il principio, più volte espresso da questa Corte in altre occasioni, e, cioè che i beni indicati dall'art. 1117 cod. civ., con elencazione non tassativa ma solo esemplificativa, si intendono comuni per presunzione derivante sia dall'attitudine oggettiva che dalla concreta destinazione degli stessi, al servizio comune, nel caso concreto, la Corte distrettuale ha ritenuto che l'atto di acquisto della ricorrente, correttamente interpretato, escludeva che il quarto piano (appartamento e lastrico solare a piano) del fabbricato di cui si dice fosse un bene condominiale. Secondo la Corte distrettuale, alla luce: delle indicazioni fornite dal CTU, delle pratiche edilizie, svolte presso il Comune di Terracina, della situazione di fatto esistente al momento dell'acquisto effettuato dalla ricorrente e di cui la ricorrente era pienamente consapevole, la clausola contrattuale, richiamata dalla stessa ricorrente e come sopra riportata, non era una clausola di stile, ma, espressiva della volontà delle parti di escludere, dalla comproprietà condominiale, quelle porzioni di fabbricato di cui si dice. Si tratta, con tutta evidenza, di un'interpretazione contrattuale rispondente ai dati di fatto esaminati, coerente con i principi in tema di interpretazione contrattuale adeguata e convincente, che non merita di essere censurata nè sotto il profilo della motivazione nè sotto il profilo dell'iter argomentativo. Piuttosto, va qui ribadito che in

tema di condominio, costituisce valutazione in fatto, sottratta al giudizio di legittimità ove adeguatamente motivata, come nel caso in esame, l'accertamento da parte del giudice di merito relativo al fatto che un determinato bene, per la sua struttura e conformazione e per la funzione cui è destinato, rientri tra quelli condominiali, oppure sia di proprietà esclusiva di uno dei condomini (Cass. n. 11195 del 07/05/2010).

2.= Con il secondo motivo la ricorrente lamenta, la mancata considerazione ed analisi di un punto essenziale e decisivo della controversia, carenza assoluta di motivazione. Secondo la ricorrente, la sentenza impugnata, non avrebbe attribuito la giusta rilevanza alla produzione documentale del convenuto, costituito dall'atto denominato artatamente e strumentalmente "atto di precisazione", creato in data 30 gennaio 1999, con la partecipazione di altro condomino compiacente. Come imporrebbe la più elementare forma logica non poteva che dedursi come la possibilità di riscontrare negli atti di compravendita, anche, solo in termini impliciti, la citata ed indispensabile riserva di proprietà da parte del venditore, avrebbe reso del tutto inutile ed ultroneo detto atto di precisazione. Piuttosto, inutilità ed inefficacia (a costituire supporto per la tesi convenuta) che l'atto ha, comunque, conservato per le modalità in modo e tempo con il quale è stato artatamente, ma maldestramente costruito.

2.1= Il motivo rimane assorbito nel precedente dato che l'eventuale fondatezza dello stesso non potrebbe comportare, comunque, un risultato diverso da quello affermato dalla sentenza impugnata, e, comunque, non potrebbe comportare l'inclusione del bene, di cui si dice, tra i beni condominiali, la cui esclusione è stata effettuata sulla base di altre ragioni.

3.= Con il terzo motivo, la ricorrente lamenta la carenza assoluta ed eventuale illogicità implicita della motivazione. Altro vizio della sentenza impugnata, secondo la ricorrente sarebbe la carenza di ogni e qualsiasi considerazione in merito all'illogicità sostanziale della sentenza del Tribunale di Latina che aveva operato un'illogica ed inspiegabile disparità di trattamento tra le varie parti comuni dell'immobile condominiale riconoscendo la comproprietà condominiale per l'area di parcheggio e non anche per il lastrico solare e le scale interne.

3.1.= Il motivo è inammissibile per carenza di autosufficienza.

E' iusreceptum che i motivi del ricorso per cassazione devono investire, a pena d'inammissibilità, questioni che siano già comprese nel tema del decidere del giudizio d'appello, non essendo prospettabili per la prima volta in sede di legittimità questioni nuove o nuovi temi di contestazione non trattati nella fase di merito, tranne che non si tratti di questioni rilevabili d'ufficio.

Il ricorrente, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione avanti al giudice del merito, ma anche di indicare in quale atto del precedente giudizio lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di cassazione di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminarne il merito.

Ora, nel caso in esame, la ricorrente non solo non provvede a prospettare una violazione del principio di cui all'art. 112 c.p.c. ma omette di indicare i termini, il tempo e l'atto con il quale ha formulato la censura in ordine alla sentenza di primo grado, dato che dai motivi di appello (sei motivi di appello), riportati dalla sentenza impugnata, di detta censura, non vi è traccia.

In definitiva, il ricorso va rigettato e in ragione del principio di soccombenza ex art. 91 c.p.c. va condannato, a favore di L.R. R., al pagamento delle spese del presente giudizio che vengono liquidate con il dispositivo.

Il Collegio da atto che, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, sussistono i presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

PQM

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso, condanna la ricorrente a rimborsare a L.R.R. le spese del presente giudizio di cassazione che liquida in Euro 2.700,00 di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori come per legge, da atto che ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater sussistono i presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile, il 4 febbraio 2016.

Depositato in Cancelleria il 29 aprile 2016