

Cassazione civile, sez. II 06/03/2012 n. 3473

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIOLA	Roberto	-	Presidente	-
Dott. CORRENTI	Vincenzo	-	Consigliere	-
Dott. BERTUZZI	Mario	-	rel. est. Consigliere	-
Dott. GIUSTI	Alberto	-	Consigliere	-
Dott. FALASCHI	Milena	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

C.N., residente in (OMISSIS), rappresentato e difeso per procura a margine del ricorso dall'Avvocato Brasile Luigi, elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avvocato Mauro Petrassi in Roma, via degli Scipioni n. 281;

- ricorrente -

contro

Condominio (OMISSIS);

- intimato -

e Società Immobiliare Edilizia Di Iorio s.r.l.;

- intimato -

e

M.G.;

- intimato -

avverso la sentenza n. 151 della Corte di appello dell'Aquila, depositata il 17 febbraio 2010; R.G.N. 15008/10.

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 7 febbraio 2012 dal Consigliere Relatore Dr. Mario Bertuzzi;

udite le difese dell'Avvocato Petrassi Mauro, per delega dell'Avvocato Brasile Luigi, per il ricorrente;

udite le conclusioni del P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Russo Libertino Alberto, che ha chiesto il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

C.N., proprietario di un appartamento sito al piano terra dell'edificio condominiale (OMISSIS), convenne in giudizio il predetto Condominio, chiedendo che fosse accertata la sua esclusiva proprietà di una striscia di terreno ubicata davanti alla sua abitazione, da lui acquistata con scrittura privata dell'11 novembre 1996 dalla società Immobiliare Di Iorio, costruttrice dell'intero immobile, ed indebitamente posseduta dal convenuto.

Il Condominio (OMISSIS) si oppose alla domanda e chiese ed ottenne di chiamare in causa, per essere garantita da un'eventuale condanna, sia la società Immobiliare Di Iorio, che l'ing. M.G., che, con riguardo alla costruzione dello stabile condominiale, aveva svolto gli incarichi di progettista e di direttore dei lavori.

Il Tribunale di Vasto rigettò la domanda e la relativa decisione, impugnata dal C., fu confermata, tranne che per il capo relativo alla liquidazione delle spese di giudizio, dalla Corte d'appello dell'Aquila con sentenza n. 151 del 17 febbraio 2010. Il giudice di secondo grado motivò la propria decisione osservando che, in base alla risultanze della consulenza tecnica d'ufficio, la porzione di terreno

controversa doveva presumersi di proprietà condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c., e che l'attore, tenuto anche conto che il suo atto di acquisto del 1993 non menzionava il bene in questione, non aveva fornito prova di esserne proprietario esclusivo, dovendo la prova al riguardo consistere in un titolo di acquisto tale da escludere in maniera inequivocabile la condomini alita del bene ed essendo a tale scopo insufficienti le risultanze del regolamento di condominio ovvero l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino, tanto più che il regolamento condominiale versato in atti dall'attore era in copia informale e privo di sottoscrizione. Per la cassazione di questa decisione, notificata il 29 marzo 2010, con atto notificato il 25 maggio 2010, ricorre C.N., affidandosi a due motivi. Nessuna delle parti intime si è costituita.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il primo motivo di ricorso denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. ed insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia, lamentando che la Corte distrettuale, nell'affermare che il bene doveva presumersi di proprietà condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non abbia minimamente tenuto conto della sua ubicazione e delle sue caratteristiche funzionali, nè della volontà univoca del costruttore di destinare la suddetta area a corte esclusiva dell'unità immobiliare del C.. In particolare, sotto tale ultimo profilo, la Corte non ha considerato che in tutti gli atti pubblici di trasferimento delle singole unità abitative del condominio l'impresa costruttrice Di Iorio si era riservata in proprietà alcune aree, proprio al fine di destinarle successivamente all'uso esclusivo di singole unità, nè che nelle planimetrie allegate al regolamento di condominio, approvato dai singoli acquirenti nei loro atti di acquisto ed approvato specificatamente dall'assemblea del 26 ottobre 1992, la porzione del terreno di cui trattasi appare funzionalmente collegata all'appartamento del C., entrambi contraddistinti con lo stesso numero 2, Risultava pertanto provato, ad avviso del ricorrente, che il bene controverso, al momento della costituzione del condominio, era rimasto di proprietà dell'impresa costruttrice, che pertanto lo aveva legittimamente trasferito all'istante dapprima con la scrittura privata del 1996 e poi con l'atto pubblico dell'11 agosto 2000.

Il motivo è infondato.

La Corte di appello ha motivato la propria statuizione di rigetto della domanda dell'attore affermando che la porzione di terreno controversa, che risultava unita alla parte del cortile pacificamente condominiale, doveva ritenersi di proprietà del Condominio in virtù della presunzione stabilita dall'art. 1117 c.c., non avendo l'istante fornito prova contraria del suo titolo di proprietà esclusiva; ha aggiunto che, anzi, tale titolo risultava escluso dal fatto che il suo atto di acquisto non solo non menzionava il bene, ma esplicitamente lo escludeva dal trasferimento, dal momento che indicava che l'appartamento confinava, per tre lati, con gli spazi condominiali.

Tanto precisato, la censura che lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. è infondata, atteso che la norma suddetta menziona espressamente i cortili tra i beni che si presumono, in mancanza di titolo contrario, di proprietà comune dei condomini. Nel caso di specie l'applicazione

della presunzione posta dalla citata disposizione appare corretta, in quanto fondata sull'accertamento in fatto, che nemmeno risulta specificatamente contestato dal ricorrente, che la porzione di terreno in questione si presentava unita, mediante una scala, all'adiacente area condominiale, situazione a cui non può obiettivamente attribuirsi altro significato se non che quello di far ritenere che essa ne facesse parte. L'argomentazione contraria secondo cui il giudice distrettuale non avrebbe considerato l'ubicazione e le caratteristiche strutturali del bene appare pertanto priva di pregio, oltre che generica, non illustrando il ricorso gli elementi di fatto che sarebbero stati trascurati e le ragioni per cui essi avrebbero dovuto portare ad una conclusione diversa. La statuizione impugnata appare altresì condivisibile laddove ha affermato che l'attore non ha fornito la prova di un titolo attestante la sua proprietà esclusiva del bene. Questa Corte ha invero già chiarito al riguardo che, al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 c.c., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro soggetto, potendo escludersi che il bene possa rientrare nel novero di quelli comuni soltanto nel caso in cui nel primo atto di vendita esso sia stato riservato in proprietà esclusiva ad uno solo dei contraenti (Cass. n. 11812 del 2011; Cass. n. 11844 del 1997). Nel caso di specie il ricorrente deduce che negli atti di trasferimento delle singole unità abitative l'impresa costruttrice Di Iorio si era riservata in proprietà alcune aree, proprio al fine di destinarle all'uso esclusivo di alcune di esse, ma sul punto l'allegazione è oltremodo generica, facendo riferimento al solo atto di trasferimento dell'unità immobiliare del sig. Ca. (doc. n. 15 della consulenza tecnica di parte) (pagine 8 e 9 del ricorso), che evidentemente è diversa dall'appartamento del ricorrente, e, quel che più conta, non dimostrando che tra tali aree era stata compresa, con indicazione precisa e puntuale, quella oggetto di controversia. A ciò si aggiunga che il giudice di merito ha tratto convincenti argomenti contrari alla tesi dell'attore mediante richiamo al suo atto di acquisto dell'appartamento del 1993, stipulato con il primo acquirente del bene, laddove ha osservato che in esso era stato ceduto solo l'appartamento e non la striscia di terreno, dato significativo in quanto fa logicamente presumere che fin dal primo atto di vendita stipulato dal costruttore il terreno non sia stato ceduto in proprietà esclusiva.

Privo di pregio è infine il richiamo fatto dal ricorrente al regolamento condominiale ed alla delibera assembleare del 26 ottobre 1992 che l'aveva approvato. Sul piano fattuale, avendo il giudice di merito rilevato, con apprezzamento non sindacabile in questa sede, che il regolamento condominiale non poteva costituire un documento validamente utilizzabile dal punto di vista probatorio in quanto prodotto in giudizio in copia informale e privo di sottoscrizione e che la Delib. 26 ottobre 1992 non conteneva alcuna manifestazione relativa alla proprietà esclusiva dell'area. In punto di diritto, avendo questa Corte già affermato che, poichè la prova contraria alla presunzione di condominialità deve consistere in un titolo di proprietà esclusiva del bene, sono insufficienti a tal fine le risultanze del regolamento condominiale e l'inclusione del bene medesimo nelle tabelle condominiali (Cass. n. 6175 del 2009; Cass. n. 17928 del 2007; Cass. n. 5633 del 2002).

Il secondo motivo di ricorso denuncia omessa motivazione su un punto decisivo della controversia, lamentando che la Corte di appello non abbia valutato l'atto pubblico notarile con cui in data 11 agosto 2000 la Immobiliare Di Iorio gli aveva nuovamente trasferito il bene in contestazione, trascurando di considerare il valore di prova legale di tale atto e la funzione di contarlo e di garanzia in ordine alla trasferibilità del bene svolta dal notaio rogante. Il motivo va considerato infondato alla luce delle considerazioni precedenti in ordine alla prova necessaria al fine di superare la presunzione di condominialità stabilita dall'art. 1117 c.c., meritando solo aggiungere che, evidentemente, per le ragioni sopra dette, il titolo di proprietà esclusiva del bene in capo al singolo condomino non può essere costituito da un atto successivo alla costituzione del condominio, per di più intervenuto in corso di causa, e che l'efficacia probatoria dell'atto pubblico, a mente dell'art. 2700 c.c., non può mai investire l'effettiva titolarità del diritto trasferito in capo al cedente.

Il ricorso va pertanto respinto.

Nulla si dispone sulle spese di giudizio, non avendo le parti intimate svolto attività difensiva.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma, il 7 febbraio 2012.

Depositato in Cancelleria il 6 marzo 2012