

Civile Sent. Sez. 2 Num. 19215 Anno 2016

Presidente: MAZZACANE VINCENZO

Relatore: FALASCHI MILENA

Data pubblicazione: 28/09/2016

- Annessione di  
corpo di fabbrica a  
edificiocondomini

## SENTENZA

sul ricorso (iscritto al N.R.G. 9653/11) proposto da:

IMMOBILIARE MIRELLA s.a.s., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa, in forza di procura speciale a margine del ricorso, dagli Avv.ti Gabriele Boschetto e Franco Solerio del foro di Sanremo e dall'Avv.to Paolo Mereu del foro di Roma ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via G. Belli n. 27;

- *ricorrente* -

contro

CONDOMINIO "LE PLEIADI", in persona dell'Amministratore pro tempore, rappresentato e difeso dall'Avv.to Gustavo Latini del foro di Sanremo e dall'Avv.to Guido Romanelli del foro di Roma, in virtù di procura speciale apposta a margine del controricorso, ed elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultimo in Roma, via Pacuvio n. 34;

861/16

mf



- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Genova n. 1063 depositata l'8 ottobre 2010.

*Udita* la relazione della causa svolta nell'udienza pubblica del 20 aprile 2016 dal Consigliere relatore Dott.ssa Milena Falaschi;

*uditi* gli Avv.ti Franco Solerio, per parte ricorrente, e Chiara Romanelli (con delega dell'Avv.to Guido Romanelli), per parte resistente;

*udito* il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Ignazio Giovanni Patrone, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso.

#### **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con atto di citazione notificato il 29 ottobre 1997 la IMMOBILIARE MIRELLA s.a.s., premettendo di essere proprietaria di immobile sito nel corpo avanzato della palazzina Celeno, facente parte del Condominio Le Pleiadi di Sanremo, evocava, dinanzi al Tribunale in Sanremo, il Condominio predetto e precisato che detto immobile presentava gravi lesioni sia al piano di abitazione sia in quello seminterrato, dipendenti dal cedimento di strutture portanti, chiedeva la condanna del convenuto all'immediata realizzazione dei lavori necessari ad ovviare agli inconvenienti lamentati, oltre al risarcimento dei danni.

Instaurato il contraddittorio, nella resistenza del Condominio, che assumeva trattarsi di entità edilizia autonoma, non ricompresa nell'edificio condominiale, oltre a svolgere riconvenzionale per ottenere la restituzione di porzione di area condominiale occupata dalla società attrice in via esclusiva, il giudice adito, espletata c.t.u., rigettata la domanda attorea, accoglieva quella riconvenzionale, condannando l'attrice anche al risarcimento del danno liquidato in €. 1.000,00, oltre accessori.

In virtù di rituale appello interposto dalla IMMOBILIARE MIRELLA, la Corte di appello di Genova, nella resistenza dell'appellato, respingeva il gravame.



A sostegno della decisione adottata la corte territoriale evidenziava che dalla consulenza tecnica espletata in primo grado risultava accertato che la causa del dissesto era da riferire al cedimento differenziale del plinto dell'angolo sud ovest dell'edificio, dovuto alla costruzione dell'immobile in questione in epoca successiva a quella dell'edificio principale, Palazzo Celeno, e a quota leggermente inferiore, incidendo sulla situazione, peraltro, la natura della struttura, scarsamente rigida, e la sua arditezza, nonché lo stesso terreno su cui era stato edificato, non più integro e ciò aveva accentuato sulla struttura secondaria del corpo aggiuntivo cedimenti differenziali.

Aggiungeva che l'unico collegamento mantenuto dall'unità immobiliare in questione col corpo principale era rappresentato dal pilastro posto sul lato nord, mentre i muri perimetrali risultavano tutti di esclusiva pertinenza del corpo aggiunto ed il plinto collegato alla fondazione comune serviva solo a sostenere il corpo avanzato e non già entrambi gli edifici. Tanto premesso, appariva dirimente per la partecipazione agli eventi manutentivi stabilire l'appartenenza funzionale delle singole parti al fabbricato e sotto tale profilo riteneva particolarmente significativa la circostanza che il collegamento tra i due edifici risultasse posizionato sul lato nord, mentre il plinto che aveva dato origine ai cedimenti si trovava all'angolo sud ovest del fabbricato. Da ciò faceva discendere la conseguenza che i pilastri posti sul lato sud del corpo aggiunto avevano la sola funzione di reggere il fabbricato aggiunto, per cui non potevano appartenere alla proprietà comune. Né poteva avere rilievo al riguardo la disciplina di cui al regolamento condominiale, di carattere meramente descrittivo.

Avverso la indicata sentenza della Corte di appello di Genova ha proposto ricorso per cassazione la IMMOBILIARE MIRELLA, affidato a due motivi, cui ha replicato il Condominio con controricorso.

In prossimità della pubblica udienza parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo la società ricorrente lamenta la violazione degli artt. 1117 e 1123 c.c., oltre a vizio di motivazione, per avere la corte di merito - nonostante il riconoscimento che all'art. 2 del regolamento condominiale fosse specificata la annessione alla palazzina Celeno di un corpo avanzato, strutturalmente unito alla stessa, e all'art. 3 la previsione della proprietà comune del suolo su cui sorgeva l'intero edificio – posto a fondamento della pronuncia la considerazione che il plinto collegato alla fondazione comune serviva soltanto a sostenere il corpo avanzato, circostanza ritenuta dirimente per la partecipazione agli eventi manutentivi. Aggiunge la ricorrente che in ogni caso non sarebbe sufficiente a determinare la esenzione dalle spese il “non uso” del plinto.

Le censure mosse con il primo motivo sono fondate e corrispondono ai due errori di diritto in cui mostra di essere incorsa la Corte genovese.

Il primo deriva dal fatto di non aver considerato che la nozione di suolo, che l'art. 1117 c.c., n. 1 annovera tra le cose oggetto di proprietà comune, si identifica per sottrazione logica, in quanto si differenzia dall'edificio soprastante a stregua della nozione che di quest'ultimo si assuma valida. Pur nella variabilità morfologica (si pensi che per suolo su cui sorge l'edificio comune s'intende non il piano di campagna, ma la parte di terreno su cui poggia la parte infima di quest'ultimo, comprensiva delle fondazioni: cfr. Cass. n. 8119 del 2004; Cass. n. 18091 del 2002; Cass. n. 6357 del 1993 e Cass. n. 1632 del 1983), il concetto di suolo corrisponde ad entità fisiche non relativizzabili, di talché in nessun caso l'edificio o una parte di esso può identificarsi come suolo, quali che siano le rispettive individuazioni catastali, attribuite per ragioni di carattere fiscale. Ne consegue che in materia condominiale nessuna porzione dell'edificio, ancorché di proprietà individuale e perciò corrispondente in catasto ad una particella diversa da quella identificante l'area su cui sorge il fabbricato comune, può essere considerata come suolo.



Nella specie, per l'accertamento della proprietà dell'immobile denominato palazzina Celeno, di (incontestata) proprietà (individuale) della Immobiliare Mirella s.a.s., non è applicabile l'art. 840 c.c., ma è regolato mediante l'applicazione del solo art. 1117 c.c., in base al quale è comune, salvo risulti altrimenti dal titolo, il suolo su cui sorge l'edificio (n. 1 art. cit.).

Il secondo errore - complementare all'affermata esplicitazione dell'art. 840 c.c. - si annida nella premessa maggiore del sillogismo per cui, atteso che con la locuzione "suolo su cui sorge l'edificio" deve intendersi quella porzione di terreno sul quale poggia l'intero edificio, cioè l'intera area delimitata dalle mura perimetrali dell'edificio stesso (così, Cass. n. 14350 del 2000, richiamata nella stessa sentenza), i muri perimetrali della palazzina Celeno, tutti di esclusiva pertinenza dell'attrice, l'unico plinto collegato alla fondazione comune sostiene il solo corpo avanzato, nè avendo alcuna utilità o funzione comune, non fa parte del fabbricato condominiale (v. pagg. 8 - 9 della sentenza impugnata).

L'equivoco risiede in ciò, che l'edificio di cui parla l'art. 1117 c.c. non è dato dall'insieme delle sole sue parti comuni, nel senso che queste si identifichino con quello esaurandone la definizione, ma è il tutto, cioè un'unità fisico-economica complessa e compiuta che racchiude ogni porzione, di proprietà comune o individuale, del fabbricato medesimo. Non a caso la norma enumera le parti comuni dell'edificio, e non descrive, viceversa, quest'ultimo come somma delle sole strutture superindividuali elencate, così come l'art. 1117 c.c., comma 1 correla il suolo, quale parte di proprietà condominiale, unicamente al fabbricato, non anche alle singole altre parti (fondazioni, muri maestri, tetti ecc.) che sono comuni per la funzione assoluta, non per il fatto di essere comprese nell'edificio (in termini, Cass. n. 18344 del 2015 e Cass. n. 4430 del 2012).

Ne deriva che il suolo, che ai sensi del n. 1 della norma appena citata è oggetto di proprietà comune, è quello su cui insiste l'insieme della struttura, incluse le parti di mura perimetrali che, per titolo o funzione svolta, non siano da considerarsi comuni, come nel caso in cui queste siano destinate unicamente a delimitare e sorreggere una corpo sporgente di proprietà individuale.



Con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 345, comma 3, c.p.c., nonché vizio di motivazione, per avere la corte ritenuta provata l'occupazione dello spazio sotterraneo di mq. 6, avente accesso esclusivo dalla proprietà della società, sulla sola base delle dichiarazioni rese in sede di interrogatorio formale dal legale rappresentante della medesima società, senza accertare che la società non aveva impedito ad altri condomini di utilizzare il vano; né l'occupazione con materiale di scarto era a lei riferibile, per essere stata la condotta posta in essere dal costruttore. Al riguardo – aggiunge la ricorrente – la corte non ha ammesso la prova testimoniale dedotta con l'atto di appello su detta circostanza, ancorchè indispensabile. La ricorrente censura, altresì, la liquidazione equitativa del danno.

Il motivo è infondato.

La giurisprudenza di questa Corte ha avuto modo di affermare più volte che le facoltà di godimento e di disposizione del bene costituiscono contenuto del diritto di proprietà, sicché tale situazione giuridica viene ad essere pregiudicata per effetto della compressione che quelle facoltà subiscono per effetto di iniziative altrui, dolose o colpose, ingiuste perché prive di titolo. Ne consegue che, in caso di occupazione senza titolo di un cespite immobiliare altrui, il danno subito dal proprietario è in re ipsa, discendendo dal semplice fatto della perdita della disponibilità del bene da parte del proprietario medesimo e dall'impossibilità per costui di conseguire l'utilità normalmente ricavabile in relazione alla natura di regola fruttifera di esso (Cass. n. 1123 del 1998; Cass. n. 1373 del 1999; Cass. n. 649 del 2000; Cass. n. 7692 del 2001; Cass. n. 13630 del 2001; Cass. n. 827 del 2006; Cass. n. 10498 del 2006; Cass. n. 3251 del 2008 e Cass. n. 5568 del 2010). A conclusioni non diverse deve pervenirsi nell'ipotesi, affatto simile, in cui uno solo dei comproprietari sottragga la cosa comune al godimento degli altri, sì da impedirne l'uso, anche potenziale, agli altri comunisti (cfr. Cass. n. 11486 del 2010).

Nell'un caso come nell'altro, infatti, le facoltà dominicali risultano compromesse sia per il venir meno di un pregresso godimento del bene, sia per l'impossibilità di trarre dalla res le utilità che la



stessa è idonea a produrre in base a calcoli di tipo figurativo, atteso che è risarcibile come "cessante" non solo il lucro interrotto, ma anche quello impedito, ancorché derivabile da un uso del bene diverso da quello tipico. Tale danno, da ritenersi in re ipsa, ben può essere quantificato in base ai frutti civili che l'autore della violazione abbia tratto dall'uso esclusivo del bene, imprimendo ad esso una destinazione diversa da quella precedente.

La Corte di merito ha fondato la propria statuizione di conferma della pronuncia di primo grado sulla base della considerazione che la stessa appellante aveva ammesso il godimento esclusivo del vano de quo (oltre ad essere stata rilevata dal c.t.u.), circostanza che sostanzialmente non viene contrastata neanche con il motivo di doglianza, nel quale si riconosce che l'unico accesso al locale è dalla sola palazzina Celeno, ed il protrarsi da parte sua di tale godimento in forma esclusiva realizza un fatto oggettivamente impeditivo ed ostativo al diritto degli altri condomini ad un pari godimento ed uso del bene, tenuto conto che tale uso è avvenuto senza il consenso dei contitolari.

Ciò precisato, il vizio di motivazione non sussiste avendo la Corte territoriale adeguatamente desunto il dissenso dei condomini al protrarsi dell'uso esclusivo del locale da parte della Immobiliare Mirella dal perdurare dello stato di fatto, che appunto testimoniava l'esclusione degli altri condomini di godere anche loro della predetta area, interamente occupata con oggetti comunque riferibili alla ricorrente, tenuto conto che – ai sensi dell'art. 1102 c.c. - l'occupazione del comproprietario dell'intero bene, attraverso la sua destinazione ad uso personale esclusivo, integra certamente una situazione di fatto che impedisce agli altri comproprietari il godimento dei frutti civili sull'immobile, con conseguente diritto ad una indennità corrispondente.

Per quanto sopra detto, la sentenza impugnata va cassata in relazione al primo motivo, con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Genova, che deciderà la controversia attenendosi ai principi di diritto sopra illustrati quanto alla definizione di fabbricato condominiale.

Il giudice di rinvio provvederà, altresì, in ordine alle spese del presente giudizio di cassazione.



**P.Q.M.**

La Corte, accoglie il primo motivo di ricorso, respinto il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Genova, che provvederà anche sulle spese del presente giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 2<sup>a</sup> Sezione Civile, il 20 aprile 2016.