

23802/16



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. FELICE MANNA - Presidente -
- Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Consigliere -
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
- Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

Oggetto

POSSESSO E
ISTITUTI AFFINI

Ud. 06/10/2016 - PU

Cas. 23802
R.G.N. 15319/2012

Rep.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 15319-2012 proposto da:

EDIT.TORRE SRL, elettivamente domiciliata in ROMA, V. SISTINA 42, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO GIORGLANNI, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati GERARDO D'ADAMO, FABRIZIO D'ADAMO;

- *ricorrente* -

contro

CONDOMINIO ALEXIA , elettivamente domiciliato in ROMA, VIA VALADIER 39, presso lo studio dell'avvocato LUCA CRIPPA, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato MASSIMO GLAVAZZI;

- *controricorrente* -

2005/16

avverso la sentenza n. 1397/2011 della CORTE D'APPELLO di BRESCIA, depositata il 14/12/2011;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 06/10/2016 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA;

uditi gli Avvocati Giorgianni e Crippa;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LUCIO CAPASSO, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 7 novembre 2002 davanti al Tribunale di Bergamo, la Ediltorre S.r.l., premesso di aver realizzato, nell'ambito di un piano di edilizia economico-popolare, l'edificio condominiale sito in via Tiepolo 12/14 di Bergamo, e che l'intervento abilitato prevedeva una volumetria massima, nella quale non erano compresi i sottotetti; evidenziato, inoltre, che tali vani sottotetto non fossero stati oggetto di singole vendite, chiedeva di dichiarare la sua proprietà esclusiva dei sottotetti, convenendo perciò il Condominio Alexia di via Tiepolo 12/14, anche per ottenerne l'inibizione ad ulteriori molestie di fatto e di diritto. Il Condominio Alexia eccepiva il proprio difetto di legittimazione passiva e comunque invocava il disposto dell'art. 1117 c.c., formulando domanda riconvenzionale per ottenere la condanna della Ediltorre S.r.l. a rimuovere le chiusure dei sottotetti ed a risarcire i conseguenti danni. Assunti testimoni ed espletata CTU, il Tribunale di Bergamo, con sentenza del 19 febbraio 2007, rigettava la domanda principale ed accoglieva la riconvenzionale quanto alla rimozione delle chiusure delle porte di ingresso dei vani sottotetto. La Ediltorre S.r.l. proponeva appello con atto del 23 maggio 2007 e si costituiva il Condominio Alexia. La Corte d'Appello di Brescia, con sentenza n. 1397/2011 del 14



dicembre 2011, rigettava l'impugnazione. I giudici d'appello affermavano l'applicabilità dell'art. 1117 c.c. alla fattispecie, essendo irrilevanti, a loro dire, le sequenze delle vicende procedurali che avevano indotto l'amministrazione comunale di Bergamo concedente ad imporre limiti nell'utilizzazione o nella commercializzazione dei vani sottotetto. La sentenza di secondo grado evidenziava, inoltre, come mancasse valida prova contraria alla presunzione di condominialità dei sottotetto ex art. 1117 c.c.; e come non inducesse a diversa conclusione la circostanza del richiamo della convenzione con il Comune negli atti di vendita degli alloggi.

Avverso la sentenza della Corte d'Appello di Brescia la Ediltorre S.r.l. ha proposto ricorso articolato in unico motivo. Resiste con controricorso il Condominio Alexia, che ha anche presentato in data 29 settembre 2016 memoria ai sensi dell'art. 378 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo ed unico motivo di ricorso la Ediltorre S.r.l. denuncia violazione e/o falsa applicazione della normativa in materia di edilizia economica e popolare, e, segnatamente, del R.D. 28 aprile 1938, n. 1165; della legge n. 67/1988; della legge n. 865/1971; del d.P.R. n. 601/1973; della legge n. 167/1978; della legge n. 457/1978; del d.m. LL. PP. 5 agosto 1994; nonché degli artt. 1117 e 1418, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c.

Nella sua rubrica il motivo fa, dunque, questione di violazione e falsa applicazione di un complesso di norme in tema di edilizia residenziale pubblica, ma poi, irrispettando, nell'esposizione esso non indica le specifiche argomentazioni in diritto contenute nella sentenza gravata che si assumano in contrasto con l'interpretazione

di ciascuna di tali disposizioni di legge fornita dalla giurisprudenza di legittimità o dalla prevalente dottrina. Parimenti irrituale è il motivo di ricorso per cassazione con cui si denunci la violazione di legge in relazione ad un intero corpo di norme, precludendo alla Corte di individuare la norma che si assume violata o falsamente applicata (Cass., sez. un., 18 luglio 2013, n. 17555).

Il motivo del ricorso di Ediltorre S.r.l., in ogni modo, si sviluppa per oltre cento pagine, di cui la gran parte costituite dalla integrale fotocopiatura dei documenti inerenti la pratica edilizia intercorsa col Comune di Bergamo. Nella sua parte effettivamente espositiva, la censura reitera le considerazioni già portate davanti alla Corte d'appello in ordine al procedimento amministrativo, alla necessaria adesione degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari al contratto di diritto pubblico stipulato tra Comune e società costruttrice, alla nullità per contrasto con norme imperative di una eventuale cessione separata a terzi dei locali sottotetto, in quanto non destinati ad abitazione. Si rappresenta che il fabbricato del Condominio Alexia è stato realizzato dalla Ediltorre S.r.l. nel “regime dell’edilizia convenzionata/agevolata”, avendo essa beneficiato della costituzione del diritto di superficie sul relativo lotto in forza di Convenzione del 16 giugno 1992 intervenuta col Comune di Bergamo, cui avevano fatto seguito la concessione edilizia n. 7014/1992 per la realizzazione di 48 alloggi, 64 autorimesse e 8 sottotetti, oltre a cantine ed accessori. Quindi l’Amministrazione comunale aveva specificato le condizioni di commercializzazione dei singoli alloggi e delle parti comuni da parte della Ediltorre S.r.l., determinando i prezzi ed escludendo da ogni negoziazione il sottotetto al rustico, in quanto manufatto



incompiuto ed in esubero rispetto alla percentuale fissata dal d.m. LL. PP. 5 agosto 1994. In data 22 giugno 1995 era stato, infine, stipulato il primo atto di compravendita di un alloggio compreso nell'edificio. Da ciò la ricorrente insiste nel sostenere che una riserva della proprietà dei sottotetti sarebbe stata nulla e che nessuna applicazione al caso di specie possa avere l'art. 1117 c.c.

La censura è del tutto priva di fondamento.

Non rileva, ai fini dell'esclusione dell'applicabilità dell'art. 1117 c.c., il dato che l'intervento edilizio realizzativo del Condominio Alexia rientrasse nell'ambito della cosiddetta "edilizia convenzionata", essendo la Ediltorre s.r.l. soggetto attuatore di un programma edificatorio di edilizia residenziale pubblica e concessionaria del diritto di superficie sull'area, in forza di convenzione ex art. 35, legge 22 ottobre 1971, n. 865. Questa legge prevede la stipula di una convenzione tra l'amministrazione comunale ed il cessionario in piena proprietà o, come nella specie, il concessionario del diritto di superficie dell'area, soggetto attuatore dell'intervento edilizio, che può essere, ancora come nella specie, anche un'impresa di costruzione. La convenzione in esame, oltre che il trasferimento della proprietà o la costituzione del diritto di superficie, disciplina termini, modalità, caratteristiche e garanzie dell'intervento edilizio ed urbanistico, nonché la successiva gestione degli alloggi da parte degli acquirenti, determinando i vincoli e le limitazioni alla disponibilità degli alloggi trasferiti. La convenzione predetermina, pertanto, altresì le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare, nonché l'obbligo a praticare prezzi di cessione concordati. Già l'art. 23, comma 2, della legge 17 febbraio 1992, n. 179, abrogò, peraltro, il divieto di alienazione



degli alloggi costruiti su area ceduta in proprietà, originariamente previsto dall'art. 35 citato.

Questa Corte ha chiarito, peraltro, che il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata ex art. 35 della l. n. 865 del 1971, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione ex art. 31, comma 49 bis, della l. n. 448 del 1998, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la *ratio legis* di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita (Cass. Sez. U, Sentenza n. 18135 del 16/09/2015).

Una volta che si sia verificata l'alienazione in piena proprietà degli alloggi costruiti dall'impresa attuatrice dell'intervento edilizio convenzionato, non vi sono, tuttavia, ostacoli normativi a ritenere pienamente operante la normativa comune sugli edifici in condominio di cui agli artt. 1117 segg. c.c.

Rilevano quindi, come correttamente affermato dalla Corte di Brescia, i principi generali più volte affermati al riguardo da questa Corte.

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, agli effetti dell'art. 1117 c.c. (in tal senso, peraltro, testualmente integrato, con modifica, *in parte qua*, di natura interpretativa, dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220) i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune (già così, del resto, indipendentemente dall'integrazione dell'art. 1117 c.c. nel richiamato senso, disposta dalla Riforma del 2012, si erano pronunciate Cass. Sez. 2, Sentenza n. 6143 del 30/03/2016; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 8968 del 20/06/2002; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7764 del 20/07/1999).



Altrimenti, ove non sia evincibile il collegamento funzionale, ovvero il rapporto di accessorietà supposto dall'art. 1117 c.c., tra il sottotetto e la destinazione all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, giacchè lo stesso sottotetto assolve all'esclusiva funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano, e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo, esso va considerato pertinenza di tale appartamento. La proprietà del sottotetto si determina, dunque, in base al titolo e, in mancanza, in base alla funzione cui esso è destinato in concreto: nel caso in esame, la Corte di appello di Brescia, con apprezzamento di fatto spettante in via esclusiva al giudice del merito, ha accertato che tali locali sottotetto del Condominio Alexia, almeno fino al cambio della serratura, erano stati utilizzati da tutti i condomini e che, pertanto, gli stessi non fossero oggetto di un autonomo godimento, desumendone convincentemente la condominialità dei beni in questione .

Per negare la proprietà condominiale del sottotetto di un edificio che, per ubicazione e struttura, come accertato, sia destinato all'uso comune, occorre allora fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti e se, dunque, da esso emerga, o meno, l'inequivocabile volontà delle parti di riservare al costruttore - venditore la proprietà di quel bene potenzialmente destinato all'uso comune. Così pure correttamente ragionando, i giudici del merito



hanno reputato non superata la presunzione di proprietà comune dei sottotetti dell'edificio di via Tiepolo 12 - 14, il che, peraltro, implica l'interpretazione della volontà contrattuale, da collocare in relazione agli artt. 1362 e segg. c.c.

La società ricorrente oppone che proprio un'eventuale sua riserva pattizia di proprietà dei sottotetto - al fine di impedire che, con il trasferimento dei singoli alloggi, venissero alienati pure i sottotetti, in forza dell'art. 1117 c.c. - avrebbe essa violato, piuttosto, il divieto di negoziazione dei relativi volumi in eccesso. L'osservazione è priva di congruenza, in quanto tenta di ricavare, quale conseguenza automatica della mancata menzione dei sottotetti negli atti di cessione degli alloggi, proprio quell'effetto di separata circolazione negoziale di tali beni, che la ricorrente stessa intende vietata.

Conseguono il rigetto del ricorso e la regolazione secondo soccombenza delle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 5.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 6 ottobre 2016.

Il Consigliere estensore

Dott. Antonio Scarpa



Il Presidente

Dott. Felice Manna



Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella MANNA
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
23 NOV. 2016
Roma
Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Donatella MANNA