



7605/17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. FELICE MANNA

- Presidente -

CONDOMINIO

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO

- Consigliere -

Dott. LORENZO ORILIA

- Consigliere -

Ud. 27/01/2017 -  
CC

Dott. ANTONIO SCARPA

Rel. Consigliere -

R.G.N. 28306/2015

Dott. MAURO CRISCUOLO

- Consigliere -

non 7605  
Rep.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 28306-2015 proposto da:

FORMICA LETIZIA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA FULCIERI PAOLUCCI DE' CALBOLI 5, presso lo studio dell'avvocato DARIO BUZZELLI, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato MASSIMO IANNI FICORILLI;

C.U. + C.I.

**- ricorrente -**

**contro**

CONDOMINIO VIA DELLE TRE CANNELLE 15 , elettivamente domiciliato in ROMA, VIA PANAMA, 86, presso lo studio dell'avvocato ANDREA MELUCCO, che lo rappresenta e difende;

**- controricorrente -**

**nonchè**

sul ricorso 28306-2015 proposto da:

1213  
17

CONDOMINIO VIA DELLE TRE CANNELLE 15 , elettivamente domiciliato in ROMA, VIA PANAMA, 86, presso lo studio dell'avvocato ANDREA MELUCCO, che lo rappresenta e difende;

C. U .

**- ricorrente incidentale -**

**contro**

FORMICA LETIZIA

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 5514/2015 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 06/10/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 27/01/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

#### **FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

Letizia Formica ha proposto ricorso avverso la sentenza 6 ottobre 2015, n. 5514 resa dalla Corte d'Appello di Roma, che ha riformato la sentenza di primo grado n. 16000/2009 pronunciata dal Tribunale di Roma, e perciò rigettato la domanda proposta dalla Formica nei confronti del Condominio di via delle Tre Cannelle, 15, Roma, volta all'accertamento che l'attrice non possedesse alcun immobile all'interno del convenuto condominio e che vi fosse, dunque, estranea. La Corte d'Appello di Roma ha accertato che una porzione dell'appartamento della Formica fosse compresa nell'edificio di via delle Tre Cannelle, 15, estendendosi planimetricamente al di sopra di esso, in quanto i solai di calpestio dell'unità immobiliare di proprietà Formica costituiscono la copertura del sottostante fabbricato di via Tre Cannelle, per un'estensione di mq 148,26 di area coperta e di mq 42,81 di area scoperta.

La ricorrente Letizia Formica ha articolato un unico motivo di censura per violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c.,


non avendo la Corte di Roma dato rilievo né al fatto che al suo appartamento non si accede dal condominio di via Tre Cannelle, né alla mancanza di comunanza di servizi, impianti e locali comuni, né al contenuto dell'atto di acquisto.

Il Condominio di via delle Tre Cannelle, 15, Roma, ha notificato controricorso e proposto ricorso incidentale, denunciando violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. in ordine alla statuita compensazione delle spese di entrambi i gradi di giudizio, per difetto delle "gravi ed eccezionali ragioni" imposte dall'art. 92, comma 2, c.p.c.

Ritenuto che il ricorso principale ed il ricorso incidentale potessero essere dichiarati improcedibili, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 1), c.p.c., comunque applicabili anche in ipotesi di improcedibilità (cfr. Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 21563 del 18/10/2011), su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380-bis, comma 2, c.p.c.

Dalla memoria della ricorrente è fondatamente rilevato come non sussista la causa di improcedibilità ipotizzata nella proposta del relatore, avendo la stessa depositato copia della sentenza corredata della relata di notifica del 7 ottobre 2015 nel termine prescritto dall'art. 369, comma 1, c.p.c., ed essendosi comunque perfezionata la notificazione del ricorso, dal lato della medesima ricorrente, il 3 dicembre 2015, ovvero entro il sessantesimo giorno dalla pubblicazione della sentenza. Ciò non di meno, il Collegio ritiene che, essendo tanto il ricorso principale che il ricorso incidentale manifestamente infondati, ricorra comunque una delle ipotesi previste dall'articolo 375, comma 1, numero 5, c.c., e perciò non occorra rimettere la

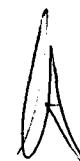


causa alla pubblica udienza della sezione semplice, agli effetti dell'art. 380-bis, comma 3, c.p.c.

Anche, invero, in seguito alle modifiche dell'art. 380-bis c.p.c, introdotte art. 1-bis, comma 1, lett. e) del d.l. n. 168 del 2016, convertito in legge n. 168 del 2016, rimane valido l'insegnamento espresso da Cass. Sez. U, Ordinanza n. 8999 del 16/04/2009, secondo il quale, poichè, ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c., la Corte deve rimettere la causa alla pubblica udienza della sezione semplice soltanto "se ritiene che non ricorrano le ipotesi previste dall'articolo 375, primo comma, numeri 1) e 5)", il giudizio ben può essere definito con rito camerale anche nel caso in cui ricorra una ipotesi (tra quelle indicate dal citato art. 375, n. 5, c.p.c.) diversa da quella opinata dal relatore nella proposta.

La Corte d'Appello di Roma, sulla scorta delle richiamate risultanze della CTU, ha affermato che una porzione dell'appartamento di Letizia Formica, ubicato al piano attico dell'edificio di via Quattro Novembre n. 152, si estende anche sul corpo di fabbrica dell'adiacente edificio condominiale di via delle Tre Cannelle, 15. In particolare, i solai di calpestio dell'unità immobiliare di proprietà Formica costituiscono la copertura del sottostante fabbricato di via Tre Cannelle, per un'estensione di mq 148,26 di area coperta e di mq 42,81 di area scoperta. Il CTU ha quindi evidenziato conclusivamente che tale appartamento sia "parte integrante" di entrambi i condomini.

Il motivo del ricorso principale è, perciò infondato, in quanto l'appartenenza contemporanea di un'unità immobiliare a due distinti edifici condominiali discende dall'accertamento di fatto - rimesso al giudice di merito e sindacabile in sede di legittimità soltanto per omesso esame di fatto storico, decisivo e



controverso, ai sensi del vigente art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. - delle caratteristiche strutturali e funzionali dei rispettivi corpi di fabbrica, accertamento nella specie compiutamente eseguito dalla Corte d'Appello di Roma. Al fine di stabilire se un appartamento sia compreso in un condominio edilizio, è infatti necessario verificare, con riferimento al momento della nascita del condominio (salvo eventuale titolo negoziale contrario, il cui apprezzamento è comunque affidato alle prerogative del giudice di merito: Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3084 del 03/09/1976), se, con riguardo alla struttura ed alla conformazione di esso, e, dunque, in base ad elementi obiettivamente rilevabili, sussista il presupposto della permanente ed oggettiva destinazione al suo servizio ed al suo godimento dei beni di quell'edificio elencati nell'art. 1117 c.c., restando escluso che sia determinante pure l'esistenza di un collegamento materiale o di una via diretta di accesso tra parti condominiali e singola unità immobiliare.

E' d'altro canto certamente ammissibile, per quanto si desume dall'art. 61 disp. att. c.c., che, pur in presenza di fabbricati che presentino elementi di congiunzione materiale, allorchè vengano costituiti condominii separati per le parti aventi i connotati di autonomi edifici, uno dei titolari di porzioni esclusive si ritrovi proprietario di un appartamento ricadente in entrambi i condominii (arg. da Cass. Sez. 2, Sentenza n. 2324 del 01/03/1995; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4439 del 07/08/1982).

Il ricorso di Letizia Formica, pur deducendo una censura per violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., si sostanzia, in realtà, nella prospettazione di una ricostruzione degli elementi materiali della fattispecie diversa da quella accolta



dalla Corte del merito, e dunque invoca un giudizio di mero fatto, del tutto estraneo al sindacato di legittimità.

E' del pari del tutto infondato l'unico motivo di ricorso incidentale. La Corte d'Appello di Roma ha compensato le spese processuali di entrambi i gradi di giudizio, ponendo a carico delle parti la metà ciascuno delle spese di CTU, "stante l'opinabilità della questione, che peraltro ha necessitato di accertamenti tecnici". Il Condominio di via delle Tre Cannelle, 15, Roma, denuncia al riguardo la violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. per difetto delle "gravi ed eccezionali ragioni" ex art. 92, comma 2, c.p.c. Tuttavia, nei giudizi, quale quello in esame, instaurati anteriormente all'entrata in vigore della legge 18 giugno 2009, n. 69, la compensazione delle spese può essere disposta - ai sensi dell'art. 92, comma 2, c.p.c., nel testo anteriore alle modifiche apportate dall'art. 45, comma 11, di detta legge - per "giusti motivi esplicitamente indicati dal giudice nella motivazione della sentenza", e non per "gravi ed eccezionali ragioni esplicitamente indicate nella motivazione". Nella vigenza di tale formulazione dell'art. 92, comma 2, c.p.c., la scelta di compensare le spese processuali rimane riservata al prudente, ma comunque motivato, apprezzamento del giudice di merito, la cui statuizione può essere censurata in sede di legittimità soltanto quando siano illogiche o contraddittorie le ragioni poste alla base della motivazione, ipotesi nella specie certamente non sussistente.

Il ricorso principale ed il ricorso incidentale devono, perciò, essere entrambi rigettati.

Stante la parziale reciproca soccombenza, e valutata la consistenza della stessa, possono compensarsi per la metà tra le parti le spese del giudizio di cassazione, ponendo la frazione residua a carico della ricorrente principale.

Sussistono le condizioni per dare atto – ai sensi dell'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, che ha aggiunto il comma 1-quater all'art. 13 del testo unico di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - dell'obbligo di versamento, da parte della ricorrente principale e del ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per le impugnazioni integralmente rigettate.

**P. Q. M.**

La Corte rigetta il ricorso principale ed il ricorso incidentale, compensa per la metà tra le parti tra le parti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, e condanna Letizia Formica a rimborsare al controricorrente la residua frazione delle spese, che liquida in complessivi € 2.100,00, di cui € 100,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, principale ed incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per i ricorsi, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 27 gennaio 2017.

Il Presidente  
Dott. Felice Manna

Il Funzionario Giudiziario  
Giuseppina ODDO  
*Odde*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
23 MAR 2017



Il Funzionario Giudiziario  
Giuseppina ODDO  
*Odde*