



N° 6314/17

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SESTA SEZIONE CIVILE - 2**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto

Dott. STEFANO PETITTI - Presidente -

Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -

Dott. ELISA PICARONI - Consigliere -

Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere -

PROPRIETA'

Ud. 10/02/2017 - CC

R.G.N. 28551/2015

Prom 6314  
Rep. C.I

A RECUPERO PER  
L'UTERIORE IMPROB  
DEL C. D.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 28551-2015 proposto da:

BECONCINI DANIELA, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA FLAMINIA 141, presso lo studio dell'avvocato LUCA DI GIANNANTONIO, rappresentata e difesa dagli avvocati MASSIMO PARENTI, GIAMPAOLO BARSOTTI;

**- ricorrente -**

**contro**

PARDINI WALTER, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA G. PISANELLI 2, presso lo studio dell'avvocato STEFANO DI MEO, rappresentato e difeso dall'avvocato STEFANIA MEZZETTI;

**- controricorrente -**

**nonchè contro**

MALACARNE PATRIZIA, ALLEGRI ILDA, SIVIERO FRANCUCCIO, CENNI TIZIANA;

**- intimati -**

M

1719  
17

avverso la sentenza n. 1624/2014 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 08/10/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/02/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

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

Daniela Beconcini ha proposto ricorso articolato in sei motivi avverso la sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 1624/2014 dell'8 ottobre 2014, che, in parziale riforma della sentenza emessa in data 10 maggio 2008 dal Tribunale di Pisa, ha rigettato la domanda proposta da Daniela Beconcini, volta alla rivendica della proprietà condominiale dei due locali sottotetto siti al terzo piano e del locale WC posto al piano ammezzato tra il secondo ed il terzo piano, compresi nell'edificio di via Santa Maria, 37, Pisa. L'originaria domanda di rivendica della Beconcini, che era stata integralmente accolta in primo grado, aveva ad oggetto altresì il pianerottolo al terzo piano e la rampa di scale che va dal pianerottolo davanti al WC al terzo piano. La sentenza della Corte di Firenze spiega che il condominio si era originato con l'atto del 29 novembre 1989, col quale Virginia Mazzoni, originaria unica proprietaria dell'edificio di via Santa Maria, 37, aveva venduto a diversi acquirenti cinque distinte unità immobiliari. I giudici di appello hanno quindi evidenziato che tale atto escludeva dalla vendita "i due locali sottotetto posti al piano terzo". Con successivo atto dell'11 ottobre 1990, Odino Siviero, Ilda Allegri e Virginia Mazzoni avevano poi venduto a Walter Pardini la proprietà dell'appartamento con soffitte ed altana al piano terzo, nonché del gabinetto al piano ammezzato tra il secondo ed il terzo piano, del pianerottolo al terzo piano e della rampa di scale. Afferma la Corte di Firenze che le soffitte avessero specifica destinazione pertinenziale al servizio del terzo piano,



e non destinazione comune a servizio dell'edificio condominiale. Del pari, il servizio igienico al piano ammezzato è locale non destinato ad uso comune di tutti i condomini, e quindi non rientrante tra i beni di cui all'art. 1117 c.c.

Daniela Beconcini formula un primo motivo di ricorso per violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. in relazione alle soffitte, mancando un titolo contrario, agli effetti di tale norma a vincere la relativa presunzione di condominialità di esse.

Il secondo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 1362 c.c. sempre in relazione alle soffitte, nonché omesso esame di fatto storico consistente nel contenuto degli atti di vendita; questa censura concerne la parte di sentenza che afferma che i danti causa del Pardini, compratori del terzo piano con l'atto del 29 novembre 1989, con tale atto acquistarono pure i locali sottotetto.

Il terzo motivo censura la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e degli artt. 1362 e ss. c.c. in relazione al servizio igienico al piano ammezzato, nonché omesso esame di fatto storico consistente nel contenuto degli atti di vendita.

Il quarto motivo allega l'omesso esame di fatto storico decisivo relativo alla consistenza delle soffitte e alla loro inabitabilità e destinazione d'uso.

Il quinto motivo deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. quanto all'inesistenza ed irrilevanza della destinazione particolare.

Il sesto motivo contiene una generica critica della sentenza impugnata, non riconducibile ad alcuno dei tassativi parametri di cui all'art. 360 c.p.c., lamentando l'illegittimità del possesso dei beni avuto dal Pardini a far tempo dal 1990.



Resiste con controricorso Walter Pardini, mentre rimangono intimati, senza svolgere attività difensive, Patrizia Malacarne, Ilda Allegri, Francuccio Siviero e Tiziana Cenni.

Ritenuto che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380 bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., su proposta del relatore, il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente per la loro intima connessione.

La situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, si attua sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto. Secondo le emergenze documentali del giudizio, il Condominio di Via Santa Maria, 37, Pisa, deve intendersi sorto con l'atto di frazionamento dell'iniziale unica proprietà Mazzoni in data 29 novembre 1989. Originatasi a tale data la situazione di condominio edilizio, dallo stesso momento doveva intendersi operante la presunzione legale ex art. 1117 c.c. di comunione "pro indiviso" di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, fossero - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, salvo che dal titolo del 29 novembre 1989 non risultasse, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente alla venditrice o ad alcuno dei condomini la proprietà di dette parti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26766 del 18/12/2014). L'art. 1117 c.c. attribuisce, invero, ai titolari delle singole unità immobiliari dell'edificio la comproprietà di



beni, impianti e servizi - indicati espressamente o per "relationem" - in estrinsecazione del principio "accessorium sequitur principale", per propagazione ad essi dell'effetto traslativo delle proprietà solitarie, in quanto necessari all'uso comune, ovvero destinati ad esso, se manca o non dispone diversamente il relativo titolo traslativo.

Nella specie, si controverte ancora di soffitte-sottotetto e di un gabinetto posto tra il secondo ed il terzo piano dell'edificio. Si tratta di beni tutti non espressamente nominati nell'elenco esemplificativo contenuto nell'art. 1117 c.c. (formulazione applicabile *ratione temporis*, antecedente alle modifiche introdotte dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220).

Secondo consolidata interpretazione di questa Corte, sono comunque 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 (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 Firenze, con apprezzamento di fatto spettante in via esclusiva al giudice del merito, ha accertato che i locali sottotetto fossero posti in destinazione pertinenziale a servizio del terzo piano e sottratti all'uso comune.

Con analogo apprezzamento di fatto, insindacabile in questa sede, la Corte di merito ha accertato che non rientrasse tra le parti necessarie, o che comunque servono all'uso e al godimento comune, il gabinetto posto al piano ammezzato.

Non sussistendo, pertanto, i presupposti di fatto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria dei sottotetti e del gabinetto, e dunque non operando la presunzione di attribuzione al condominio ex art. 1117 c.c., non ha senso interrogarsi sulla necessità di rinvenire un titolo contrario per derogarvi.

La Beconcini, una volta esclusa la condominialità dei sottotetti, non ha neppure interesse a ricostruire le vicende traslative degli stessi nei rapporti tra la venditrice Mazzoni e i successivi aventi causa Odino, Allegri e Pardini, né può addurre in questa sede le questioni relative alla conformità urbanistica dei beni.

Deve poi escludersi, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., come novellato dall'art. 54 del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 134, la sindacabilità in sede di legittimità della ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito nell'interpretazione di documenti contrattuali, traducendosi le proposte censure in un'inammissibile sollecitazione a questa Corte a procedere ad una diversa valutazione degli stessi elementi di fatto già esaminati dalla Corte d'Appello.



Il ricorso va perciò rigettato e le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza in favore del controricorrente Walter Pardini, mentre non occorre provvedere al riguardo degli altri intimati Patrizia Malacarne, Ilda Allegri, Francuccio Siviero e Tiziana Cenni, i quali non hanno svolto attività difensive.

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, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione integralmente rigettata.

**P. Q. M.**

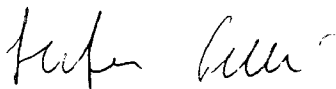
La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente Walter Pardini le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 2.700,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

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 della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, 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 10 febbraio  
2017.

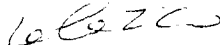
Il Presidente

Dott. Stefano Petitti



Il Funzionario Giudiziario

Paolo ~~TALARICO~~



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 10 MAR. 2017

Il Funzionario Giudiziario

Paolo ~~TALARICO~~

