

11184-17



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

\*DIRITTI REALI

R.G.N. 9905/2013

Cron. *MBG*

Rep. *C.T.*

Ud. 16/03/2017

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente -

Dott. LUIGI GIOVANNI LOMBARDO - Rel. Consigliere -

Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -

Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

Dott. RAFFAELE SABATO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 9905-2013 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati (omissis) (omissis) , (omissis) , (omissis)

(omissis);

2017

- **ricorrente** -

767

**contro**

CONDOMINIO DI VIA (omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , rappresentato e

difeso dagli avvocati (omissis) ,  
(omissis) ;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 457/2013 della CORTE D'APPELLO di  
MILANO, depositata il 29/01/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 16/03/2017 dal Consigliere Dott. LUIGI  
GIOVANNI LOMBARDO;

udito l'Avvocato (omissis) , difensore del  
ricorrente che ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato (omissis) , con delega depositata  
in udienza dell'Avvocato (omissis) difensore del  
resistente che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ALBERTO CELESTE che ha concluso per il  
rigetto del ricorso.



## **FATTI DI CAUSA**

1. - La vicenda oggetto della causa trae origine dai lavori con i quali (omissis) , proprietaria di un appartamento all'ultimo piano facente parte del Condominio dell'edificio di via (omissis) , occupò una parte del sottotetto del fabbricato, ponendolo in collegamento col proprio appartamento attraverso una scala interna realizzata praticando un'apertura nella soletta del detto sottotetto.

2. - La Corte di Appello di Milano, in riforma della pronuncia di primo grado, accogliendo le domande proposte dal Condominio nei confronti della (omissis) , dichiarò la natura condominiale del sottotetto e l'illegittimità delle opere eseguite dalla (omissis) , condannando quest'ultima alla rimozione di tali opere, al ripristino dello stato dei luoghi e al risarcimento del danno (liquidato in euro 4.000,00).

3. - Per la cassazione della sentenza di appello ricorre (omissis) (omissis) sulla base di tre motivi.

Resiste con controricorso il Condominio dell'edificio di via (omissis) (omissis) .

La ricorrente ha depositato memoria ex art. 378 cod. proc. civ.

## **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. - Col primo motivo di ricorso, si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto (ex art. 360 n. 3 cod. proc. civ.), nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio (ex art. 360 n. 5 cod. proc. civ.), per avere la Corte di Appello erroneamente interpretato gli atti negoziali prodotti (atto costitutivo del condominio, regolamento contrattuale condominiale, titoli di provenienza della proprietà della (omissis) ), pervenendo così alla conclusione del difetto di un titolo che stabilisse la natura giuridica del sottotetto e della necessità di fare ricorso al criterio sussidiario della destinazione oggettiva del bene all'uso comune.



Il motivo non è fondato.

Va premesso che la fattispecie per cui è causa è soggetta, *ratione temporis*, alla disciplina di cui all'art. 1117, primo comma, n. 1 cod. civ. nel testo anteriore a quello introdotto dalla legge 11/12/2012 n. 220, a tenore del quale costituiscono parti comuni dell'edificio, se il contrario non risulta dal titolo, il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, etc., «*e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune*».

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, dalla quale non v'è ragione di discostarsi, in tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (Cass., Sez. 6 - 2, n. 17249 del 12/08/2011). In particolare, per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché, quando il sottotetto sia oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117, comma 1, cod. civ.; viceversa, allorché il sottotetto assolva 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, va considerato pertinenza di tale appartamento (Cass., Sez. 2, n. 6143 del 30/03/2016; Sez. 2, n. 24147 del 29/12/2004; Sez. 2, n. 8968 del 20/06/2002).

Nella specie, la Corte territoriale ha fatto corretta applicazione di tali principi di diritto.

Prima i giudici di merito hanno motivatamente escluso che i titoli prodotti dalle parti attribuissero la proprietà del sottotetto alla (omissis). Sul punto, i giudici hanno sottolineato che, seppure dai titoli non risulta che il sottotetto dell'edificio sia di proprietà comune dei condomini, dall'atto di acquisto della (omissis) non risulta affatto che il sottotetto sia stato trasferito in proprietà alla stessa. Le doglianze mosse in proposito dalla ricorrente si risolvono in censure di merito relative all'interpretazione di atti negoziali, interpretazione che, per pacifica giurisprudenza di questa Corte, costituisce un tipico accertamento di fatto riservato al giudice di merito e incensurabile in sede di legittimità, quando – come nella specie – non risultano violati i canoni legali di ermeneutica contrattuale di cui all'art. 1362 e segg. cod. civ. e la motivazione della sentenza impugnata (nella specie esaustiva: cfr. p. 2-3) è esente da errori logici e giuridici (cfr., *ex multis*, Cass., Sez. L, n. 17168 del 2012; Sez. 2, n. 13242 del 2010).

Una volta escluso che dai titoli possa ricavarsi la proprietà del sottotetto, esattamente i giudici di merito hanno fatto applicazione del criterio sussidiario della destinazione del bene dettato dall'art. 1117 primo comma n. 1 cod. civ. (nel testo vigente *ratione temporis*), ritenendo il sottotetto di proprietà condominiale per il fatto di essere destinato all'uso comune (tale uso comune i giudici di merito hanno dedotto dal fatto che il locale è costituito da un unico spazio comune compreso tra la scala A e quella B, con accesso dalla scala condominiale; e dal fatto che in esso sono collocate tubazioni



condominali, parti dell'impianto condominiale di riscaldamento centralizzato e dell'antenna centralizzata TV, nonché il vano tecnico dell'ascensore installato nella scala B).

La statuizione della sentenza impugnata sul punto è conforme alla giurisprudenza di questa Corte e risulta esente dai dedotti vizi di legittimità.

2. - Il secondo motivo - col quale si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto (*ex art. 360 n. 3 cod. proc. civ.*), nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio (*ex art. 360 n. 5 cod. proc. civ.*), per avere la Corte di Appello omesso di dichiarare il difetto di legittimazione attiva del condominio, senza considerare che quest'ultimo aveva esercitato l'azione di rivendicazione relativamente ad una porzione di stabile esclusa dalle parti comuni - rimane assorbito nel rigetto della prima censura.

3. - Col terzo motivo, si deduce la violazione e la falsa applicazione di norme di diritto (*ex art. 360 n. 3 cod. proc. civ.*), per avere la Corte di Appello condannato la <sup>(omissis)</sup> al risarcimento del danno per l'occupazione del sottotetto, in assenza della prova di qualsiasi pregiudizio economico ed erroneamente ritenendo che il danno fosse *in re ipsa*.

La censura non è fondata.

Secondo la giurisprudenza di questa Corte, condivisa dal Collegio, l'utilizzazione in via esclusiva di un bene comune da parte del singolo condomino in assenza del consenso degli altri condomini, ai quali resta precluso l'uso, anche solo potenziale, della "res", determina un danno "*in re ipsa*", quantificabile in base ai frutti civili tratti dal bene dall'autore della violazione (Sez. 2, n. 19215 del 28/09/2016).

Sul punto, va precisato che, a seguito della occupazione illegittima della cosa comune da parte di un condomino, le facoltà dominicali del condominio possono risultare compromesse sia per il



venir meno di un pregresso godimento del bene, sia per l'impossibilità di trarre in futuro dalla *res* le utilità che la stessa è idonea a produrre in base a calcoli di tipo figurativo. Tale danno, qualificabile in entrambi i casi come "lucro cessante" (interrotto o impedito), in tanto ricorre in quanto la parte comune sia suscettibile di utilizzazione e sia di natura potenzialmente fruttifera, potendosi da essa ricavare una utilità.

Nella specie, la Corte territoriale si è adeguata al richiamato principio di diritto ed ha verificato la natura potenzialmente fruttifera del locale occupato dalla *(omissis)*. Esattamente, perciò, ha ritenuto la sussistenza del danno *in re ipsa*, peraltro liquidato in misura minima, neppure contestata dalla ricorrente.

4. – Il ricorso deve pertanto essere rigettato, con conseguente condanna della parte ricorrente, risultata soccombente, al pagamento delle spese processuali, liquidate come in dispositivo.


5. – Ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater* D.P.R. n. 115/02, inserito dall'art. 1, comma 17 legge n. 228/12, applicabile *ratione temporis* (essendo stato il ricorso proposto dopo il 30 gennaio 2013), sussistono i presupposti per il raddoppio del versamento del contributo unificato da parte del ricorrente, a norma del comma *1-bis* dello stesso art. 13.

### **P. Q. M.**

La Corte Suprema di Cassazione

rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 3.000,00 (tremila) per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma *1-quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte

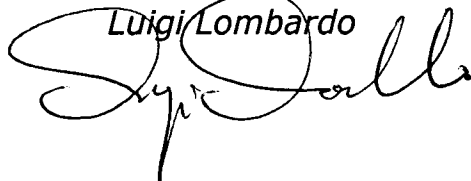


del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 16 marzo 2017.

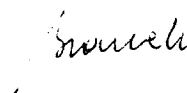
IL CONSIGLIERE EST.

*Luigi Lombardo*



IL PRESIDENTE

*Bruno Bianchini*



Il Funzionario Giudiziario

*Donatella D'ANNA*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

8 MAG. 2017

Il Funzionario Giudiziario  
*Donatella D'ANNA*





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 08 maggio 2017

La presente copia si compone di 8 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92