

24002-17



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente - Ud. 05/07/2017
- Dott. GUIDO FEDERICO - Consigliere - PU
- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Rel. Consigliere -
- Dott. ANTONIO SCARPA - Consigliere -
- Dott. FRANCESCO CORTESI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 24574-2013 proposto da:

CONDOMINIO di VIA (omissis) in
 (omissis) (c.f. (omissis)), in persona
 dell'Amministratore pro tempore, elettivamente
 domiciliato in (omissis) , presso lo
 studio dell'avvocato (omissis) ,
 che lo rappresenta e difende;

2017

1952

- **ricorrente** -

contro

(omissis) ((omissis)), (omissis)
 (omissis) quest'ultimo in proprio e

Oggetto

CONDOMINIO

R.G.N. 24574/2013

Cron. 24002

Rep. E.T.

n.q. di unico erede di (omissis) , elettivamente domiciliati in (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che li rappresenta e difende;

- **controricorrenti** -

nonchè contro

(o m i s s i s)

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 515/2013 della CORTE D'APPELLO di TORINO, depositata il 11/03/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 05/07/2017 dal Consigliere Dott. ANTONELLO COSENTINO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SERGIO DEL CORE che ha concluso per il rigetto del ricorso;

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

udito l'Avvocato (omissis) , difensore dei



FATTI DI CAUSA

Il Condominio di Via (omissis), ricorre avverso la sentenza della corte d'appello di Torino che, confermando la sentenza del tribunale della stessa città, ha accolto la domanda proposta dai signori (omissis) e (omissis), relativa all'accertamento della proprietà comune a tutti i condomini delle intercapedini divisorie che separano l'edificio condominiale dal suolo sottostante la via pubblica e di conseguenza ha annullato la delibera condominiale del 9 giugno 1999 la quale aveva posto le spese relative a tali intercapedini a carico dei soli condomini attori.

La corte territoriale ha affermato la proprietà condominiale di dette intercapedini sulla scorta di una duplice *ratio decidendi*.

Sotto un primo profilo la corte subalpina ha fondato la sua decisione sull'esame dei titoli, argomentando come la previsione del regolamento condominiale che attribuiva espressamente la titolarità esclusiva di dette intercapedini, assieme ad altre pertinenze, al proprietario dell'ente C - ovvero l'autorimessa di proprietà dei signori (omissis) e (omissis) - fosse in contrasto, per un verso, con la qualificazione di tali intercapedini come "coerenze" nell'atto di acquisto dell'autorimessa da parte dei signori (omissis) e (omissis) e, per altro verso, con il rilievo che dette intercapedini non rientravano tra le parti di edificio le cui spese risultavano poste dal regolamento condominiale a carico di singoli condomini.

Sotto un secondo profilo la corte d'appello ha ritenuto che dette intercapedini dovessero comunque ritenersi acquisite ai beni condominiali per usucapione, evidenziando come per oltre un ventennio il Condominio si fosse comportato quale proprietario delle stesse, sia nei confronti terzi (avendo fin dal 1967 chiesto al Comune la licenza per mantenere dette intercapedini e pagando per le stesse un canone di occupazione del suolo pubblico) sia nei confronti degli stessi condomini,

ripartendo le spese per la relativa manutenzione tra tutti i condomini, in base alle rispettive quote millesimali.

Secondo la corte territoriale, infine, nessun rilievo doveva attribuirsi all'impossibilità del Condominio di accedere alle intercapedini senza passare dalla autorimessa di proprietà degli attori (di cui l'amministratore non possedeva le chiavi e la cui porta doveva necessariamente essere aperta dai signori (omissis) e (omissis)), giustificandosi ultima tale circostanza con la considerazione mai era stata costituita una servitù di passaggio per accedere alle intercapedini, che di fatto erano intercluse, senza però che l'accesso alle stesse fosse mai stato impedito.

Il ricorso del Condominio si articola su tre motivi.

I signori (omissis) e (omissis) si sono costituiti con controricorso.

La causa è stata discussa alla pubblica udienza del 5.7.17, per la quale non sono state depositate memorie e nella quale il Procuratore Generale ha concluso come in epigrafe.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso - riferito alla violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363 e ss. c.c., nonché dei principi giuridici elaborati dalla giurisprudenza in tema di interpretazione del contratto - si deduce che la corte territoriale avrebbe errato nell'interpretare l'atto di acquisto dei signori (omissis) e (omissis), trascurando che tale atto richiamava il regolamento condominiale, regolarmente trascritto, il cui articolo 4 stabilisce chiaramente che le intercapedini accedevano esclusivamente al suddetto "ente C". Ad avviso del ricorrente, se la corte distrettuale avesse interpretato il suddetto contratto in maniera sistematica, esaminando le singole clausole alla luce le une delle altre, nessun contrasto sarebbe stato ravvisato tra le stesse, tutte concordi nell'attribuire in via esclusiva la titolarità delle intercapedini al proprietario del ripetuto "ente C2", ossia l'autorimessa.

Con il secondo motivo di ricorso - anch'esso riferito alla violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363 e ss. c.c., nonché dei principi giuridici elaborati dalla giurisprudenza in tema di interpretazione del contratto - si deduce che la corte d'appello avrebbe errato anche nell'interpretare il regolamento di condominio, dal momento che, in mancanza di un'espressa previsione circa le spese riguardanti le intercapedini, ha applicato l'art. 6, relativo alle spese comuni generali, senza considerare che tale articolo, nel porre *"a carico di tutti i condomini la spese inerenti alla conservazione, ricostruzione, manutenzione e uso delle parti comuni del complesso immobiliare"*, faceva espressa eccezione per le parti *"regolate da norme particolari"* e che le intercapedini non erano comprese nell'elenco delle parti comuni dell'edificio, contenuto nell'art. 3, ma erano invece comprese nell'elenco delle pertinenze di proprietà esclusiva dell'ente C, di cui all'art 4 del regolamento.

I primi due mezzi di ricorso possono essere trattati congiuntamente e vanno rigettati perché entrambi si risolvono in una critica dell'interpretazione negoziale operata dalla corte di appello, sia con riguardo all'atto di acquisto degli attori (primo mezzo), sia con riguardo al regolamento condominiale (secondo mezzo). Detta interpretazione, pur non essendo l'unica possibile, non è, tuttavia, priva di logica interna e, d'altra parte, il ricorrente dissente da tale interpretazione ma attinge non il ragionamento interpretativo, bensì l'esito a cui tale ragionamento è pervenuto; laddove, come ancora di recente ribadito da questa Corte, in tema di interpretazione del contratto, il sindacato di legittimità non può investire il risultato interpretativo in sé, che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati al giudice di merito, ma afferisce solo alla verifica del rispetto dei canoni legali di ermeneutica e della coerenza e logicità della motivazione addotta, con conseguente inammissibilità di ogni critica alla ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca in una

diversa valutazione degli stessi elementi di fatto da questi esaminati (sent. n. 2465/15).

Il terzo motivo di ricorso - con il quale si censura la violazione e falsa applicazione dell'art. 1158 c.c., nonché dei principi elaborati dalla giurisprudenza in tema di requisiti imprescindibili ai fini dell'usucapione - attinge la seconda *ratio decidendi* della sentenza gravata, relativa alla usucapione delle intercapedini da parte del Condominio. Il motivo va giudicato assorbito dal rigetto dei primi due motivi, in quanto la prima *ratio decidendi*, secondo cui la natura condominiale delle intercapedini in questione emerge già dall'esame dei titoli, è autonomamente sufficiente a sorreggere l'impugnata decisione; questa Corte ha infatti più volte affermato (tra le tante, Cass. 2108/12) il principio che, qualora la decisione di merito si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte e autonome, singolarmente idonee a sorreggerla sul piano logico e giuridico, la ritenuta infondatezza delle censure mosse ad una delle *rationes decidendi* rende inammissibili, per sopravvenuto difetto di interesse, le censure relative alle altre ragioni esplicitamente fatte oggetto di doglianza, in quanto queste ultime non potrebbero comunque condurre, stante l'intervenuta definitività delle altre, alla cassazione della decisione stessa.

In definitiva il ricorso va rigettato in relazione ai primi due motivi, con assorbimento del terzo.

Le spese del giudizio di cassazione seguono la soccombenza.

Deve altresì darsi atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, del raddoppio del contributo unificato ex art. 13, comma 1 quater, d.p.r. 115/02, D.Lgs. 546/92

PQM

La Corte rigetta il ricorso.

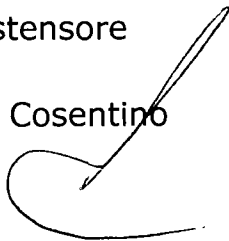
Condanna il ricorrente a rifondere ai contro ricorrenti le spese del giudizio di cassazione, che liquida in € 1.500, oltre € 200 per esborsi ed oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'articolo 13, comma 1 quater, d.p.r. 115/02, D.Lgs. 546/92 si 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 dell'articolo 1 bis dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma il 5 luglio 2017

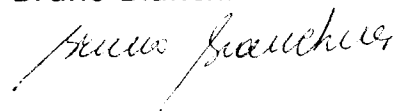
Il Cons.estensore

Antonello Cosentino



Il Presidente

Bruno Bianchini

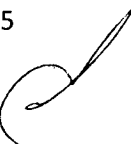


Il Funzionario Giudiziario
Dotessa Bonabella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 12 07 2017

Il Funzionario Giudiziario
Dotessa Bonabella D'ANNA





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

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

Roma, 12 ottobre 2017

La presente copia si compone di 7 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92