30307-17

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli ill.mi signori magistrati

dott. Bruno	Bianchini	- Presidente	
dott. Giuseppe	Grasso	- Consigliere	
dott. Luigi	Abete	- Consigliere rel.	
dott. Chiara	Besso Marcheis	- Consigliere	
dott. Giuseppe	Dongiacomo	- Consigliere	

OGGETTO:

condominio

R.G.N.: 24364/2014

Cron.: 30307

Rep.: e 1

C.C.: 19/9/2017

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 24364 - 2014 R.G. proposto da:

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI della PROVINCIA di (omissis) – c.f. (omissis) – in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis) che congiuntamente e disgiuntamente all'avvocato (omissis) (omissis) lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al ricorso.

RICORRENTE

contro

CONDOMINIO di (omissis) – c.f. (omissis) – in persona dell'amministratore *pro tempore*, rappresentato e difeso in virtù di procura speciale in calce al controricorso dall'avvocato (omissis) ed elettivamente domiciliato in (omissis), presso il dott. (omissis).

CONTRORICORRENTE

e

(omissis)

INTIMATO

OR
2133/17

e

(omissis) e (omissis)

INTIMATI

avverso la sentenza della corte d'appello di Napoli n. 2299/2014,

udita la relazione nella camera di consiglio del 19 settembre 2017 del consigliere dott. Luigi Abete,

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

Con atto notificato il 9.12.2004 il condominio di (omissis) citava a comparire dinanzi al tribunale di Santa Maria Capua Vetere, sezione distaccata di Caserta, l' "Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di (omissis)", (omissis) , (omissis) e (omissis) .

Esponeva che (omissis) , conduttore di una porzione immobiliare di proprietà dell' "I.A.C.P.", aveva intrapreso l'esecuzione di opere di ristrutturazione del solaio di copertura del fabbricato, onde accorparlo ai locali della pizzeria di sua spettanza posta al civico n. 58 del confinante fabbricato.

Chiedeva accertarsi la proprietà comune del solaio di copertura dell'edificio e la sua illecita utilizzazione con condanna dei convenuti al ripristino dello *status quo ante*.

Si costituiva l' "I.A.C.P.".

Deduceva che il solaio di copertura era di sua esclusiva proprietà.

Instava per il rigetto dell'avversa domanda.

Si costituiva (omissis) .

Instava del pari - tra l'altro - per il rigetto dell'avversa domanda.

Non si costituivano e venivano dichiarati contumaci (omissis) e (omissis) .

Con sentenza n. 170/2009 il tribunale adito accoglieva la domanda del condominio e per l'effetto dichiarava di proprietà condominiale l'area controversa e condannava i convenuti al ripristino dello *status quo ante*.

Interponeva appello l' "I.A.C.P.".

Resisteva il condominio.

Resisteva (omissis) .

(omissis) e (omissis) venivano dichiarati contumaci.

Con sentenza n. 2299/2014 la corte d'appello di Napoli rigettava il gravame e condannava l'appellante alle spese.

Evidenziava che il riscontro della situazione dei luoghi non valeva affatto ad escludere l'applicazione della presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ. e "che, non essendo diversamente previsto nel titolo, il tetto piano di copertura del bene comune debba ritenersi anche esso condominiale" *(così sentenza d'appello, pag. 7)*.

Evidenziava in particolare che il rapporto di servizio e di utilità andava "verificato non con riferimento al corpo di fabbrica dove sono situate le unità abitative del Condominio dell'Edificio (...) ma con riferimento al bene condominiale costituito dall'area porticata e va ritenuto sussistente per il fatto che il tetto piano costituisce oltre che la copertura della proprietà esclusiva dello I.A.C.P. anche la copertura del bene condominiale" *(così sentenza d'appello, pag. 7)*.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso l' "I.A.C.P."; ne ha chiesto sulla scorta tre motivi la cassazione con ogni susseguente statuizione anche in ordine alle spese di lite.

Il condominio di via (omissis) ha depositato controricorso; ha chiesto dichiararsi inammissibile o rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese.

(omissis) , (omissis) e (omissis) non hanno svolto difese.

Il ricorrente ha depositato memoria.

Con il **primo motivo** il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 cod. civ..

Deduce che la corte di merito non ha considerato che l'accertata comproprietà della superficie sottostante il porticato dell'edificio non conferisce al condominio alcun diritto sul solaio di copertura del sovrastante edificio; che "l'area coperta dai portici ed esterna al fabbricato non può essere considerata alla stregua delle unità immobiliari costituenti gli edifici condominiali" *(così ricorso, pag. 10)*, cosicché l'inesistenza di una proprietà immobiliare del condominio ricompresa nello stabile di esso "I.A.C.P." comporta la non applicabilità dell'art. 1117 cod. civ..

Deduce inoltre che tra i corpi di fabbrica, a giudizio della corte distrettuale costituenti un complesso edilizio unitario, non sussiste alcun vincolo di accessorietà.

Con il **secondo motivo** formulato in via subordinata il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1367, 1368 e 1371 cod. civ..

Deduce che la corte territoriale ha erroneamente ritenuto che il titolo scaturente dall'art. 2 del regolamento condominiale attribuisse al condominio un diritto di comproprietà dell'area porticata; che in particolare se la corte napoletana avesse fatto corretta applicazione delle norme in tema di ermeneutica

contrattuale, non avrebbe esteso i diritti del condominio anche al porticato e di conseguenza al sovrastante solaio di copertura.

Con il **terzo motivo** formulato in via ulteriormente subordinata il ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. l'erronea applicazione dell'art. 1117 cod. civ..

Deduce che la corte non ha considerato che "il solaio di copertura, per stessa confessione di controparte (...) è stato *<sempre privo d'accesso e non praticabile, per mancanza di parapetti, ringhiere e pavimentazione>" (così ricorso, pag. 14).*

I **motivi di ricorso** sono significativamente connessi.

Il che ne giustifica la disamina simultanea.

I medesimi motivi comunque **sono destituiti di fondamento**.

Si premette che specificamente il primo ed il terzo mezzo di impugnazione si qualificano in relazione alla previsione del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ..

Occorre tener conto, da un lato, che con il primo ed il terzo motivo l' "I.A.C.P." censura sostanzialmente il giudizio "di fatto" cui la corte d'appello ha atteso *("la situazione dei luoghi accertata dalla Corte territoriale (...) è da ritenere priva di rilevanza ai fini dell'attribuzione in proprietà dei solai di copertura dei singoli edifici non sussistendo tra i vari edifici alcun vincolo di accessorietà (...)": così ricorso, pag. 11; "la sentenza impugnata (...) ha omesso di considerare (...) che (...) esclusa, altresì, la possibilità di godimento o di uso diretto, da parte del Condominio, del solaio di copertura nessuna rilevanza poteva assumere l'accertata comproprietà dell'area": così ricorso, pagg. 14 - 15).*

Occorre tener conto, dall'altro, che è propriamente il motivo di ricorso *ex* art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ. che concerne l'accertamento e la valutazione dei

fatti rilevanti ai fini della decisione della controversia *(cfr. Cass. sez. un. 25.11.2008, n. 28054; cfr. Cass. 11.8.2004, n. 15499)*.

In questi termini si evidenzia che i vizi motivazionali sostanzialmente veicolati dal primo e dal terzo mezzo di impugnazione rilevano nel segno della novella formulazione del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ. *(la sentenza della corte partenopea è stata depositata il 23.5.2014)* e nei limiti di cui all'insegnamento delle sezioni unite di questa Corte n. 8053 del 7.4.2014.

In quest'ottica si rappresenta quanto segue.

Da un canto, che nessuna delle figure di "anomalia motivazionale" destinate ad acquisire significato alla stregua della pronuncia delle sezioni unite testé menzionata, si scorge in relazione alle motivazioni cui la corte di merito ha ancorato il suo *dictum*.

Segnatamente, con riferimento al paradigma della motivazione "apparente" – che ricorre allorquando il giudice di merito non procede ad una approfondita disamina logico - giuridica, tale da lasciar trasparire il percorso argomentativo seguito *(cfr. Cass. 21.7.2006, n. 16672)* – la corte distrettuale – siccome si è in precedenza posto in risalto – ha compiutamente ed intellegibilmente esplicitato il proprio *iter* argomentativo.

Dall'altro, che la corte campana ha sicuramente disaminato il fatto caratterizzante la *res litigiosa* ovvero l'appartenenza o meno al condominio del solaio di copertura dell'edificio sede dello "I.A.C.P.".

L'*iter* motivazionale che sorregge l'impugnato *dictum* risulta perciò *in toto* ineccepibile sul piano della correttezza giuridica ed assolutamente congruo ed esaustivo.

In particolare si rappresenta ulteriormente quanto segue.

In primo luogo, che il condominio è configurabile pur tra edifici strutturalmente autonomi *(cfr. Cass. 12.11.1998, n. 11407)*, giacché anche in tale evenienza può operare, specificamente in relazione – siccome nella fattispecie - al lastrico di copertura, la presunzione legale di proprietà comune allorché si abbia riscontro alla stregua di elementi oggettivi della destinazione all'uso ed al godimento comune.

Su tale scorta si ribadisce che la corte d'appello ha opinato per l'applicabilità della presunzione *ex* art. 1117 cod. civ., giacché, con valutazione "in fatto" ineccepibile, esaustiva e congrua, ha riscontrato che le unità indicate all'art. 1 del regolamento di condominio "costituiscono comunque articolazioni di un unico complesso edilizio atteso che (...) i due corpi di fabbrica, e cioè l'originaria sede dell'Istituto e quello retrostante del c.d. Condominio dell'Edificio, sono collegati da un terzo corpo di fabbrica (...). Le varie porzioni, dunque, non risultano (...) indipendenti ma sono collegate" *(così sentenza d'appello, pag. 6)*.

In tal guisa è ben evidente che gli assunti del ricorrente secondo cui non sussiste "tra i vari edifici alcun vincolo di accessorietà" *(così ricorso, pag. 11)* e secondo cui "il solaio sovrastante l'area condominiale e le colonne (...) sono svincolate da qualsiasi rapporto di accessorietà con la superficie di appoggio" *(così memoria del ricorrente, pag. 2)* si risolvono nella prospettazione di un preteso migliore e più appagante coordinamento dei dati acquisiti e quindi involgono gli aspetti del giudizio afferenti al libero convincimento del giudice, sì da sostanziarsi in una inammissibile istanza di revisione delle valutazioni e dei convincimenti della corte di merito *(cfr. Cass. 26.3.2010, n. 7394)*.

In secondo luogo, che la corte distrettuale ha puntualmente rimarcato che nulla il titolo di provenienza prevede in modo tale da ostacolare l'operatività della presunzione legale di proprietà comune del solaio di copertura dell'edificio sede

dell' "I.A.C.P." *("non essendo diversamente previsto nel titolo": così sentenza d'appello, pag. 7. Cfr. Cass. 21.12.2007, n. 27145, secondo cui presunzione ex art. 1117 cod. civ. può essere vinta da un titolo contrario, la cui esistenza deve essere dedotta e dimostrata dal condomino che vanti la proprietà esclusiva del bene, potendosi a tal fine utilizzare il titolo - salvo che si tratti di acquisto a titolo originario - solo se da esso si desumano elementi tali da escludere in maniera inequivocabile la comunione).*

D'altro canto, gli assunti del ricorrente secondo cui il diritto del condominio è limitato "alla sola utilizzazione del piano di calpestio sottostante i portici, [sicché] l'area sovrastante (...) era da considerare di sola pertinenza del fabbricato dello I.a.c.p., con conseguente esclusione di applicabilità dell'art. 1117 c.c. per il solaio di copertura" *(così ricorso, pagg. 13 – 14)* e secondo cui "il nostro ordinamento prevede la possibilità di vendere (o attribuire) un bene immobile tenendo separate la proprietà del suolo da quella del sovrastante edificio" *(così memoria del ricorrente, pag. 2)*, avrebbero postulato il riscontro univoco, alla stregua di un apposito titolo derivativo, della proprietà superficiaria in tal maniera prefigurata dello "I.A.C.P.".

In terzo luogo e con precipuo riferimento al secondo motivo di ricorso, che l'interpretazione del contratto e degli atti di autonomia privata costituisce attività riservata al giudice di merito ed è censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale ovvero per vizi di motivazione *(cfr. Cass. 22.2.2007, n. 4178)*.

In questo quadro, la deduzione dell'istituto ricorrente, secondo cui "in base all'intero contenuto del <Regolamento Condominiale> (...) gli spazi aperti previsti dall'art. 2, erano stati attribuiti in comproprietà soltanto per disciplinarne l'uso delle superfici" *(così ricorso, pag. 13)*, sicché il titolo conferiva al condominio il

solo diritto d'uso della superficie, si risolve in semplice critica del risultato interpretativo raggiunto dal giudice, atta a tradursi nella mera contrapposizione di una differente interpretazione *(quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni (plausibili), non è consentito - alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito - dolersi in sede di legittimità del fatto che sia stata privilegiata l'altra: cfr. Cass. 22.2.2007, n. 4178, e Cass. 2.5.2006, n. 10131).*

Infine, che la destinazione all'uso e al godimento comune – in cui si sostanzia la presunzione legale di proprietà comune – di una data parte dell'immobile ovvero di una data parte del complesso immobiliare prescinde dal fatto che la medesima parte sia o possa essere utilizzata da tutti i condomini *(cfr. Cass. 29.12.1987, n. 9644; Cass. 21.12.2007, n. 27145).*

Cosicché non riveste precipua valenza la circostanza per cui il solaio di copertura dell'edificio dell'istituto ricorrente "è stato *<sempre privo d'accesso e non praticabile* (...)*>" (così ricorso, pag. 14).*

In dipendenza del rigetto del ricorso il ricorrente "I.A.C.P." va condannato a rimborsare al condominio controricorrente le spese del presente giudizio di legittimità.

La liquidazione segue come da dispositivo.

(omissis) , (omissis) e (omissis) non hanno svolto difese. Nessuna statuizione in ordine alle spese va pertanto assunta nei loro confronti.

Il ricorso è datato 6.10.2014. Si dà atto della sussistenza dei presupposti perché, ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. n. 115/2002 *(comma 1 quater introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24.12.2012, n. 228)*, il ricorrente "I.A.C.P." sia tenuto a versare un ulteriore importo a titolo di

contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione a norma del comma 1 *bis* dell'art. 13 del medesimo d.p.r..

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente "Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di (omissis)" a rimborsare al controricorrente, condominio di via (omissis), le spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in euro 1.700,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese generali nella misura del 15%, i.v.a. e cassa come per legge; ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente "I.A.C.P.", dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, d.p.r. n. 115/2002.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 19 settembre 2017.

Il presidente

dott. Bruno Bianchini

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 18 DIC. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

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

Roma, 18 dicembre 2017

La presente copia si compone di 10 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 2.88