

00884-18



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LINA MATERA

- Presidente -

Dott. LORENZO ORILIA

- Consigliere -

Dott. ANTONELLO COSENTINO

- Consigliere -

Dott. MILENA FALASCHI

- Consigliere -

Dott. ANTONIO SCARPA

- Rel. Consigliere -

Oggetto

SERVITU'

Ud. 14/11/2017 - CC

R.G.N. 20800/2013

Ca. 886

Rep. P.T.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 20800-2013 proposto da:

(omissis)

elettivamente domiciliati in

(omissis)

(omissis)

, presso lo studio dell'avvocato

(omissis)

, che li

rappresenta e difende unitamente

all'avvocato

(omissis)

(omissis);

**- ricorrenti -**

**contro**

(omissis)

(omissis)

, elettivamente domiciliati in

(omissis)

(omissis)

, presso lo studio dell'avvocato

(omissis)

(omissis);, che li rappresenta e difende;

OR  
2865/17

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)  
(omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis)  
(omissis) , che lo rappresenta e difende;

**- controricorrenti -**

**nonchè contro**

(omissis) ;

**- intimata -**

avverso la sentenza n. 222/2013 della CORTE D'APPELLO di  
GENOVA, depositata il 15/01/2013;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio  
del 14/11/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

**FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE**

(omissis)

(omissis) hanno proposto ricorso articolato in cinque motivi  
contro la sentenza della Corte d'Appello di Genova n.  
222/2013, depositata il 15 gennaio 2013. Resistono con un  
controricorso (omissis)

(omissis) , nonché, con altro controricorso, (omissis)  
(omissis), mentre l'ulteriore intimata (omissis) non ha svolto  
attività difensive.

(omissis)

(omissis) , condomini  
del Condominio (omissis)

(omissis) , in quanto proprietari di  
appartamenti e di box auto, con citazione del 13 aprile 2001,  
convennero (omissis)

(omissis) , a loro volta  
proprietari soltanto di posti auto scoperti, perché fosse  
accertata l'inesistenza in capo ai convenuti di una servitù di  
passaggio sull'area denominata "B", e fosse inibito agli stessi il

passaggio su detta area, nonché l'uso delle aree "A" e "B" di proprietà condominiale, rimuovendo gli ingombri ivi collocati e non utilizzando i beni ed i servizi comuni. Dedussero gli attori che

(omissis)

(omissis), in quanto proprietari non di appartamenti, né di box, ma soltanto di stalli di sosta scoperti, fossero unicamente titolari di servitù di passaggio sui tratti di strada carrabile "A" (dalla via (omissis) fino alla cinta muraria del complesso condominiale, nella quale si apre un cancello) e "B" (oltre il cancello e fino ai posti auto). Alcuni diritto, quindi, i convenuti potevano vantare con riferimento alle aree "A" e "B" di proprietà condominiale, ubicate all'esterno della strada carrabile. I convenuti, nel costituirsi, ecceperono tutti che, in forza dei loro titoli di acquisto e della costante partecipazione alle assemblee, i loro immobili dovevano essere considerati appartenenti al complesso condominiale (omissis). Il Tribunale di Chiavari, con sentenza del 14 luglio 2004, accolse le domande degli attori quanto all'inesistenza in capo ai convenuti del diritto di servitù di passaggio sull'area "B", come del diritto di uso delle aree "A" e "B", rigettando invece per difetto di prova le domande inerenti la rimozione dei materiali, dei contatori dell'acqua e del gas e l'utilizzo dell'acqua del giardino condominiale. Proposto appello in via principale da (omissis)

(omissis),

(omissis), e formulato appello incidentale dagli originari attori, la Corte d'Appello di Genova accolse il primo, respingendo il secondo, e perciò rigettò la domanda formulata da (omissis)

(omissis)

(omissis), volta ad inibire alle controparti l'uso ed il passaggio

sull'area denominata "A" e "B". La Corte d'Appello affermò che la strada denominata "B" rientri in una comproprietà pattizia, che vede gli stessi appellanti principali come partecipanti al condominio. Sulla base dei rilievi del CTU, la Corte di Genova ha evidenziato come il Condominio (omissis) sia cinto da mura e che gli appellanti (omissis)

(omissis)

sono proprietari di posti auto posti all'interno dell'area condominiale, pur trovandosi le loro abitazioni al di fuori della cinta muraria. I giudici dell'appello hanno esaminato ed interpretato l'art. 2-bis del Regolamento di condominio, il quale ha riguardo sia al tratto che parte dalla strada comunale ed arriva fino alle mura del complesso condominiale (tratto "A", su cui il Condominio esercita un passaggio gratuito), sia al tratto che si snoda all'interno delle mura di cinta del Condominio (tratto "B", di proprietà del condominio e che "reca servizio ai box e ai posti auto"). La stessa sentenza impugnata ha quindi considerato come nelle Tabelle millesimali del Condominio (omissis) (omissis) siano compresi anche i proprietari dei posti auto, i quali, proprio in virtù dell'utilizzo della strada "B", hanno sempre partecipato alle assemblee di condominio e pagato le relative spese di manutenzione, come stabilito dal citato art. 2-bis del Regolamento. Ancora, la Corte d'Appello ha affermato che nei titoli di acquisto dei posti auto gli appellanti erano indicati come "facenti parte" del complesso immobiliare (omissis) (omissis).

I ricorrenti ed il controricorrente (omissis) hanno depositato memoria ex art. 380-bis 1 c.p.c.

**I.** Il primo motivo di ricorso di (omissis)

(omissis)

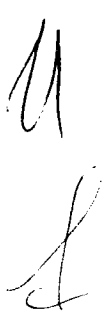
denuncia la violazione e mancata applicazione dell'art. 1069 c.c. Assumono

i ricorrenti che la Corte d'Appello avrebbe errato nel ricavare dall'art. 2 bis del Regolamento condominiale la qualità di condomini dei signori (omissis)

(omissis), essendo tale previsione regolamentare volta unicamente a stabilire i criteri di ripartizione delle spese di uso e di manutenzione dei tratti "A" e "B" della strada carrabile, e vantando le controparti unicamente una servitù di passaggio su tale area.

Il secondo motivo di ricorso denuncia poi la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. e di tutte le norme del Codice Civile in tema di "Condominio negli edifici", osservando che *"non è configurabile tra i posti auto di proprietà degli appellanti e gli immobili degli appellati odierni resistenti, l'istituto del condominio, difettandone il presupposto strutturale e costitutivo"*. Ciò perché *"per acquisire la qualità di condomino è necessario essere proprietario di un'unità immobiliare nell'ambito dell'edificio condominiale"*, ossia di piani o porzioni di piani, mentre i resistenti sono unicamente proprietari di posti auto, a nulla rilevando, per ritenere gli stessi condomini, il fatto della loro inclusione nelle tabelle millesimali.

Il terzo motivo di ricorso allega la violazione e mancata applicazione degli artt. 1027 ss. c.c. e l'omesso esame di fatto decisivo, contestandosi che nella decisione impugnata non si sia tenuto in alcun conto il tenore letterale degli atti di acquisto dei posti auto, dai quali non si evincerebbe affatto che ne fosse oggetto un bene ricompreso nel Condominio (omissis), a tanto non valendo l'espressione "facente parte del complesso immobiliare". Viene invocato altresì il Regolamento condominiale, il quale escludeva dalle spese per le aree e i giardini comuni i titolari di soli posti auto.



Il quarto motivo di ricorso denuncia, in via subordinata, la violazione degli artt. 1138 e 1321 c.c. e l'omesso esame di fatto decisivo, giacché la Corte d'Appello avrebbe comunque dovuto impedire ai signori (omissis)

(omissis) il passaggio o l'uso delle aree "A" e "B" di proprietà condominiale, in quanto beni diversi dalla strada di accesso ai posti auto.

Il quinto motivo censura la violazione dell'art. 115 c.p.c. e dell'art. 949 c.c., nonché l'omesso esame di fatto decisivo, circa il rigetto, confermato dalla Corte d'Appello, per mancanza di prova, delle domande inerenti l'utilizzo dell'acqua del giardino condominiale e la rimozione del materiale depositato dai proprietari dei posti auto sulle aree comuni "A" e "B". Si assume che i convenuti non avessero mai contestato di aver fatto uso del sistema di irrigazione e che la prova dell'esistenza del materiale nelle aree comuni non fosse necessaria, trattandosi di "*negatoria servitutis*".

**II.** In via pregiudiziale, va premesso che non risultano intimati

(omissis), i quali avevano agito insieme (omissis)

(omissis) proponendo la citazione di primo grado. (omissis) risulta anche nella sentenza impugnata tra gli appellanti incidentali, mentre (omissis) (omissis) era rimasta contumace nel giudizio di appello.

Tuttavia, poiché il ricorso appare *prima facie* infondato, è superflua la fissazione del termine ex art. 331 c.p.c. per l'integrazione del contraddittorio, atteso che la concessione di esso si tradurrebbe, oltre che in un aggravio di spese, in un allungamento dei termini per la definizione del giudizio di cassazione senza comportare alcun beneficio per la garanzia

dell'effettività dei diritti processuali delle parti (Cass., Sez. U, 22 marzo 2010, n. 6826).

Nel caso in esame, alcuni condomini del Condominio <sup>(omissis)</sup>  
<sup>(omissis)</sup> proposero azione negatoria convenendo i  
proprietari di posti auto compresi nel complesso immobiliare,  
indicati come meri titolari di servitù su una limitata area  
comune, per sentir accertare l'inesistenza di ulteriori diritti  
vantati dai convenuti e la cessazione di turbative o molestie da  
costoro poste in essere su altre parti condominiali. I convenuti,  
tuttavia, sia pure in via di eccezione, dedussero che gli  
immobili di loro proprietà, per quanto costituiti da posti auto  
scoperti, appartenessero a pieno titolo al Condominio <sup>(omissis)</sup>  
<sup>(omissis)</sup>, difesa che è stata infine condivisa dalla Corte  
d'Appello di Genova nella sentenza impugnata. In tale  
situazione, per consolidata interpretazione di questa Corte, il  
contraddittorio, essendo oggetto di lite un rapporto  
plurisoggettivo unico e inscindibile, deve essere integrato nei  
confronti di tutti i condomini, atteso che la sentenza, ancorché  
di accertamento, pronunciata in assenza di alcuni di essi, in  
quanto loro non opponibile, sarebbe *inutiliter data*. Poiché,  
infatti, la lite involge l'accertamento della "condominalità",  
ovvero la ricomprensione, o meno, di una o alcune porzioni di  
proprietà esclusiva nel condominio edilizio, di cui all'art. 1117  
c.c. (ed all'art. 1117 *bis* c.c., per come aggiunto dalla legge n.  
220 del 2012, pur qui inapplicabile *ratione temporis*), e proprio  
perché viene messa in discussione - con finalità di ottenere una  
pronuncia avente efficacia di giudicato - l'estensione della  
comproprietà di tutti i partecipanti al condominio, la mancata  
partecipazione di uno o alcuno dei condomini al giudizio  
comporta la nullità dello stesso (arg. da Cass. Sez. 2,  
18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 01/04/1999, n. 3119;

Cass. Sez. 2, 06/10/1997, n. 9715; nonché da Cass. Sez. 2, 14/10/1988, n. 5566; Cass. Sez. U, 13/11/2013, n. 25454, che suppone l'eccezione di proprietà esclusiva del bene, fraposta dal condomino convenuto da altro condomino, senza però mettere in discussione la comproprietà degli altri soggetti). L'eventuale difetto del contraddittorio, in difetto di giudicato espresso o implicito sul punto, può, tuttavia, essere eccepita per la prima volta o rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità, con conseguente rimessione degli atti al primo giudice, sempre che gli elementi che rivelino la sussistenza di litisconsorti pretermessi emergano, con ogni evidenza, dagli atti già ritualmente acquisiti nel giudizio di merito.

**III.** I cinque motivi di censura possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano infondati.

La Corte d'Appello di Genova è pervenuta al rigetto delle domande degli attuali ricorrenti, avendo dato per accertato che il tratto di strada carrabile "B", che va dal cancello posto nella cinta muraria del Condominio (omissis) fino al caseggiato, alle aree esterne ed ai posti auto scoperti, appartiene in comproprietà anche ai soli proprietari di tali posti auto, che si trovano all'interno del perimetro condominiale. Ciò la sentenza impugnata ha desunto, oltre che dallo stato dei luoghi, descritto dal CTU (il quale ha evidenziato il collegamento funzionale di tale tratto di strada con i posti macchina), anche dall'art. 2-bis del Regolamento di condominio e dall'allegata tabella millesimale, che chiamano tutti i proprietari dei posti auto (siano, o meno, titolari di appartamenti compresi nelle mura del Condominio (omissis) ) a contribuire alle relative spese di manutenzione di quel tratto, che "reca servizio ai box e ai posti auto". Anche i titoli di acquisto dei proprietari dei





posti auto, a dire della Corte di Genova, indicano questi come "facenti parte" del complesso immobiliare (omissis) .

Questa Corte ha più volte affermato che la disciplina del condominio degli edifici, di cui agli artt. 1117 c.c. e ss., è ravvisabile ogni qual volta sia accertato in fatto un rapporto di accessorietà necessaria che lega alcune parti comuni, quale quelle elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 c.c., a porzioni, o unità immobiliari, di proprietà singola, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso. La nozione di condominio si configura, pertanto, non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di beni adiacenti orizzontalmente, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c. Peraltro, pure quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, la condominalità di un complesso immobiliare, che comprenda porzioni eterogenee per struttura e destinazione, può essere frutto della autonomia privata. Anche, dunque, i proprietari esclusivi di spazi destinato a posti auto, compresi nel complesso condominiale, possono dirsi condomini, in base ai criteri fissati dall'art. 1117 c.c., e quindi presumersi comproprietari (nonché obbligati a concorrere alle relative spese, ex art. 1123 c.c.) di quelle parti comuni che, al momento della formazione del condominio, si trovassero in rapporto di accessorietà, strutturale e funzionale, con le singole porzioni immobiliari (arg da Cass. Sez. 2, 02/03/2007, n. 4973; Cass. Sez. 2, 08/05/1996, n. 4270; Cass. Sez. 2, 16/04/1976, n. 1371).

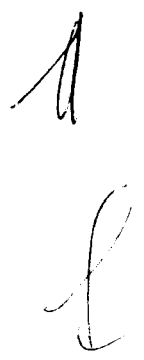
Ai fini dell'accertamento della proprietà condominiale ex art. 1117 c.c. del tratto di strada "B" e delle adiacenti aree "A" e "B" in favore dei titolari dei posti auto, non assumevano, allora,



carattere dirimente, il regolamento di condominio e l'annessa tabella di ripartizione delle relative spese, non costituendo il regolamento un titolo di proprietà (così Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012).

Tuttavia, la Corte d'Appello di Genova ha compiuto il proprio accertamento operando una valutazione dello stato effettivo dei luoghi ed un'indagine in ordine all'ubicazione dei beni, nonché ricostruendo la volontà pattizia in base ai titoli di acquisto, così pervenendo al convincimento che i posti auto di proprietà esclusiva dei signori (omissis), (omissis) appartengono strutturalmente al complesso edilizio condominiale e perciò, rispetto ad essi, sussiste il collegamento strumentale, materiale o funzionale, ovvero la relazione di accessorio a principale ed il rapporto di pertinenza - che è il presupposto necessario del diritto di condominio - con le parti comuni costituite dal tratto di strada "B" e delle adiacenti aree "A" e "B".

Tale indagine, diretta a stabilire, anche attraverso l'interpretazione dei titoli di acquisto, se la situazione obiettiva presenti i caratteri necessari a rendere applicabile la presunzione di comunione prevista dall'art 1117 c.c., si risolve in un apprezzamento di fatto, che esula dal sindacato di legittimità se non nei limiti dell'omesso esame di fatto storico ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. Di tale vizio non può dirsi affetta la sentenza impugnata, in quanto esso, a differenza di come denunciato dai ricorrenti nel secondo, nel terzo, nel quarto e nel quinto motivo di ricorso, per come riformulato dall'art. 54 del d.l. m. 83 del 2012, conv. in legge m. 134 del 2012, deve riguardare un fatto storico, principale o secondario, che abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia) e che



non può concernere elementi istruttori concernenti fatti storici (quali il contenuto degli atti di acquisto, del regolamento e delle tabelle millesimali, o l'ubicazione dei beni e lo stato dei luoghi) che siano stati comunque presi in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Cass. Sez. U, 07/04/2014, n. 8053).

Una volta ritenuto il nesso di condominialità corrente tra i posti auto di proprietà esclusiva dei signori (omissis)

(omissis) e il tratto di strada "B", in uno alle aree "A" e "B", l'uso di tali beni da parte dei controricorrenti trova regolamentazione nella disciplina del condominio di edifici, la quale è costruita sulla base di un insieme di diritti e obblighi, armonicamente coordinati, contrassegnati dal carattere della reciprocità, che escludono la possibilità di fare ricorso alla disciplina in tema di servitù, presupponente, invece, fondi appartenenti a proprietari diversi, nettamente separati, uno al servizio dell'altro. Né può quindi astrattamente ipotizzarsi, come fatto a fondamento del quinto motivo di ricorso, un'azione negatoria ex art. 949 c.c. per la cessazione delle molestie attribuite (e peraltro ritenute indimostrate dalla Corte d'Appello) ai controricorrenti con riguardo al giardino condominiale ed alle aree "A" e "B", in quanto la qualità di condomini riconosciuta in capo a quest'ultimi lascerebbe al più ipotizzare un'azione, del tutto diversa per *causa petendi*, avente per oggetto l'uso illegittimo delle cose comuni in violazione dell'art. 1102 c.c.

**IV.** Il ricorso va perciò rigettato e, in ragione della soccombenza, i ricorrenti vanno condannati a rimborsare le spese del giudizio di legittimità, liquidate in dispositivo, sia ai controricorrenti (omissis)

(omissis), sia al controricorrente (omissis)

(omissis), mentre non occorre provvedere al riguardo per l'ulteriore intimata (omissis), la quale non ha 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 dei ricorrenti, 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 i ricorrenti a rimborsare ai controricorrenti (omissis)

(omissis), ed al controricorrente (omissis) (omissis), le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida per i primi in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge, e per (omissis) in complessivi € 4.000,00, 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 dei ricorrenti, 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 della Corte Suprema di Cassazione, il 14 novembre 2017.

Il Presidente  
Dott. Lina Matera

