

**Corte di Cassazione, sez. VI Civile – 2, ordinanza 18 gennaio – 14 febbraio 2018, n. 3627**

*Presidente Picaroni - Relatore Scarpa*

*Fatti di causa e ragioni della decisione*

A.M. ha proposto ricorso articolato in due motivi avverso la sentenza 23 febbraio 2016, n. 313/2016, resa dalla Corte d'Appello di Catania, che, pronunciando non definitivamente sull'appello formulato da A.M. contro la sentenza pronunciata in primo grado dal Tribunale di Catania il 24 febbraio 2010, ha dichiarato che il diritto dei condividenti A.M. , Al.Sa. e I.M.A. sulle parti comuni del fabbricato sito in (omissis) , è proporzionato al valore delle rispettive proprietà esclusive. La Corte d'Appello di Catania ha ribadito che costituisce parte comune - e non vano destinato ad esclusiva protezione dell'appartamento dell'A. - altresì il sottotetto dell'edificio, non configurando lo stesso, sulla base delle emergenze dell'espletata CTU, un'intercapedine tecnica; anzi, ha precisato l'impugnata sentenza, per le modalità di accesso, le dimensioni e l'altezza, il sottotetto in contesa risulta fruibile come locale di sgombero, ed è perciò di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., dunque spettante anche a Al.Sa. e I.M.A. , proprietari dell'altra unità immobiliare destinata a garage compresa nel fabbricato, mancando, d'altro canto, una riserva di proprietà esclusiva del bene nel titolo costitutivo del condominio.

Gli intimati Al.Sa. e I.M.A. non hanno svolto attività difensive.

Il primo motivo del ricorso di A.M. deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 2727, 2729 c.c. in relazione agli artt. 1117 e 817 c.c., nonché l'omesso esame di fatto decisivo, sostenendo che, ad osservare la piantina planimetrica catastale, può notarsi che l'appartamento della ricorrente "è un tutt'uno con il predetto vano sottotetto" e dà luogo ad un'intercapedine a protezione dagli agenti atmosferici, trattandosi per di più di manufatto abusivo e non suscettibile di sanatoria edilizia. Si critica il cattivo uso dei criteri presuntivi e si ripercorrono le vicende dell'edificio a far tempo dall'acquisto fattone dall'A. con atto del 30 luglio 2003 e dalla successiva intestazione del garage ai nipoti della stessa, S.S. e C.L.S. , danti causa di Al.Sa. e I.M.A. .

Il secondo motivo di ricorso allega la violazione e/o falsa applicazione degli artt. 61, 62, 191, 194 c.p.c., 2697 c.c., l'omesso esame di fatto decisivo, la violazione dell'obbligo di motivazione ex artt. 111 Cost. e 132 c.p.c., avendo la Corte di Catania fondato la sua decisione soltanto sulla CTU con argomenti esposti per relationem.

Su proposta del relatore, che riteneva 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., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

I due motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente per la loro connessione e si rivelano infondati.

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 di fatto riportate in ricorso, il Condominio di (OMISSIS) , si ebbe per costituito con l'atto di frazionamento dell'iniziale unica proprietà mediante separata intestazione del garage in favore di S.S. e C.L.S. , danti causa di Al.Sa. e I.M.A. . 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 30 luglio 2003 non risultasse, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad alcuno dei condomini la proprietà di dette parti (Cass. Sez. 2, 18/12/2014, n. 26766).

Nella specie, si controverte di un sottotetto, bene non espressamente nominato 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, tuttavia, la 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, proprio dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220) i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune (Cass. Sez. 6 - 2,

10/03/2017, n. 6314; Cass. Sez. 2, 23/11/2016, n. 23902; Cass. Sez. 2, 30/03/2016, n. 6143; Cass. Sez. 2, 20/06/2002, n. 8968; Cass. Sez. 2, 20/07/1999, n. 7764). 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, giacché 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 Catania, con apprezzamento di fatto spettante in via esclusiva al giudice del merito, ha accertato che il locale sottotetto non fosse posto in destinazione pertinenziale a servizio dell'appartamento di proprietà esclusiva A. , ma fosse destinato all'uso comune come locale di sgombero, tenuto conto delle modalità di accesso ad esso, delle sue dimensioni e della sua altezza.

Sussistendo i presupposti di fatto per il riconoscimento di una contitolarietà necessaria del sottotetto, e dunque operando la presunzione di attribuzione al condominio ex art. 1117 c.c., doveva allegarsi un titolo contrario per derogarvi, ma vanamente la ricorrente intende superare la presunzione normativa di condominialità invocando il sindacato di legittimità sul mancato uso da parte della Corte di merito di altre presunzioni semplici, finendo soltanto con l'affermare un convincimento diverso da quello espresso nella sentenza impugnata.

Deve comunque 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 situazione di fatto operata dal giudice di merito, traducendosi le proposte censure in un'inammissibile sollecitazione a questa Corte a procedere ad una nuova valutazione degli stessi elementi esaminati dalla Corte d'Appello.

Circa il rilievo dato in decisione alle indagini peritali, va osservato che i mezzi di prova esperibili per accertare natura, dimensioni e consistenza di opere edilizie costituiscono tipicamente accertamenti di natura tecnica che, di regola, vengono compiuti mediante apposita consulenza d'ufficio con funzione "percipiente", avendosi riguardo ad accadimenti i quali, sia pure sul fondamento di dati obiettivi, possono essere posti in luce soltanto attraverso una particolare esperienza tecnica.

Il ricorso va perciò rigettato. Non avendo gli intimati svolto attività difensiva, non occorre provvedere in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

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.

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.