



4255/18

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

CU del
CU x in
Oggetto

Composta da:

ELISA PICARONI - Presidente -

GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

LUIGI ABETE - Consigliere -

ANTONIO SCARPA - Rel. Consigliere -

MAURO CRISCUOLO - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 18/01/2018 - CC

R.G.N. 6826/2016

Rep.

Con. 4255

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 6826-2016 proposto da:

(omissis) , (omissis) , elettivamente domiciliati in (omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis) rappresentati e difesi dall'avvocato (omissis)

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO (omissis) elettivamente domiciliato in (omissis) presso lo studio dell'avvocato (omissis) rappresentato e difeso dall'avvocato (omissis)

- controricorrente-

nonché

601/18

sul ricorso 6826-2016 proposto da

CONDOMINIO (omissis) elettivamente
domiciliato in (omissis) presso lo
studio dell'avvocato (omissis) rappresentato e difeso
dall'avvocato (omissis)

-ricorrente incidentale -

contro

(omissis) , (omissis) ;

- intimati -

avverso la sentenza n. 1371/2015 della CORTE D'APPELLO di
PALERMO, depositata il 21/09/2015;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 18/01/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

(omissis) e (omissis) hanno proposto ricorso per
cassazione, articolato in quattro motivi, avverso la sentenza
della Corte d'Appello di Palermo n. 1371/2015 del 21
settembre 2015, che ha accolto in parte l'appello principale
avanzato da (omissis) e (omissis) ed ha così
riformato la sentenza resa in primo grado il 20 ottobre 2008
dal Tribunale di Palermo. Resiste con controricorso il
Condominio di (omissis) (omissis), che però
propone pure ricorso incidentale articolato in unica censura.
Il Condominio di via (omissis) (omissis), con citazione
del 20 gennaio 2005, convenne (omissis) e (omissis)
(omissis), deducendo che costoro detenessero illegittimamente
una parte del piano scantinato dell'edificio, sottoposto a vincolo
di destinazione a parcheggio, nonché il cortile retrostante il

fabbricato, e domandandone perciò la condanna a cessare da ogni condotta idonea a pregiudicare l'uso del cortile e dello scantinato, nonché a risarcire i danni. L'adito Tribunale di Palermo accolse le domande del Condominio e condannò i convenuti a risarcire i danni stimati in € 235.105,85. La Corte d'Appello di Palermo, invece, ritenne l'amministratore del Condominio di via (omissis) privo di legittimazione ad agire per l'accertamento del vincolo di destinazione a parcheggio, in quanto diritto spettante, piuttosto, ai singoli compratori delle varie unità immobiliari e non alla collettività condominiale. Conseguentemente, i giudici del gravame rigettarono le pretese del Condominio concernenti l'illegittima detenzione dello scantinato da parte di (omissis) e (omissis) ed il correlato risarcimento, mentre tennero ferma la statuizione sulla arbitraria occupazione del cortile retrostante il fabbricato, di proprietà condominiale, riducendo il correlato risarcimento, in ragione della maturata prescrizione fino a cinque anni prima, nell'importo di € 34.664,61.

Il primo motivo del ricorso di (omissis) e (omissis) denuncia la violazione degli artt. 1117 c.c. e 41 sexies, legge 17 agosto 1942 n. 1150, nonché l'omesso esame di fatto decisivo, circa il difetto di legittimazione ad agire del Condominio, per aver la Corte d'Appello riconosciuto al medesimo Condominio un credito risarcitorio pur dopo aver negato la legittimazione attiva dell'amministratore.

Il secondo motivo del ricorso di (omissis) e (omissis) replica la censura di violazione degli artt. 1117 e 1131 c.c. e 41 sexies, legge 17 agosto 1942 n. 1150, sempre circa il difetto di legittimazione ad agire del Condominio, la mancanza del diritto all'azione e la nullità della sentenza.



Il terzo motivo del ricorso principale denuncia la nullità della sentenza resa in primo grado dal Tribunale di Palermo, non avendo essa motivato sulle critiche mosse all'elaborato del CTU.

Il quarto motivo del ricorso di (omissis) e (omissis) (omissis) allega l'omesso esame di fatto decisivo per il giudizio, fatto individuato nell'appello proposto avverso la sentenza di primo grado e consistente nella sussistenza del vincolo di destinazione a parcheggio sui beni per cui è causa.

L'unico motivo del ricorso incidentale del Condominio di (omissis) (omissis) denuncia la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., reclamando la legittimazione attiva dell'amministratore anche in ordine alla domanda tesa a far dichiarare l'illegittima occupazione della parte di piano cantinato sottoposta a vincolo di destinazione a parcheggio, in quanto bene di natura condominiale.

Su proposta del relatore - che riteneva che il ricorso principale potesse essere rigettato per manifesta infondatezza ed il ricorso incidentale potesse, invece, essere accolto per manifesta fondatezza, 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 ricorrenti principali hanno presentato memoria ai sensi dell'art. 380 *bis*, comma 2, c.p.c.

I primi tre motivi del ricorso principale denotano tutti carenze dei requisiti di specificità, completezza e riferibilità alla decisione impugnata. In particolare, il terzo motivo rivolge inammissibilmente le sue censure contro la sentenza di primo grado, anziché contro quella d'appello, che costituisce l'unico oggetto del ricorso per cassazione. Il primo ed il secondo

motivo del ricorso di (omissis) e (omissis),
invece, non colgono la specifica *ratio decidendi* della sentenza
impugnata, la quale ha distinto, in termini di legittimazione
all'azione dell'amministratore del condominio e di conseguente
titolarità del diritto risarcitorio, tra lo scantinato gravato di
vincolo di destinazione a parcheggio, e perciò ritenuto dalla
Corte *ex se* appartenente ai singoli condomini, e il cortile
retrostante il fabbricato, del quale è stata affermata la
condominalità.

E' invece fondato il ricorso incidentale, in quanto la Corte
d'Appello di Palermo, negando la legittimazione ad agire
dell'amministratore con riguardo allo scantinato gravato dal
vincolo di destinazione a parcheggio, non si è uniformata alla
consolidata interpretazione di questa Corte, secondo cui la
speciale normativa urbanistica, dettata dall'art. 41 sexies della
legge n. 1150 del 1942, introdotto dall'art. 18 della legge n.
765 del 1967, si limita a prescrivere, per i fabbricati di nuova
costruzione, la destinazione obbligatoria di appositi spazi a
parcheggi in misura proporzionale alla cubatura totale
dell'edificio determinando, mediante tale vincolo di carattere
pubblicistico, un diritto reale d'uso sugli spazi predetti a favore
di tutti i condomini dell'edificio, senza imporre all'originario
costruttore alcun obbligo di cessione in proprietà degli spazi in
questione. Pertanto, ove manchi un'espressa riserva di
proprietà o sia stato omissis qualsiasi riferimento, al riguardo,
nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, le aree
in questione, globalmente considerate, devono essere ritenute
parti comuni dell'edificio condominiale, ai sensi dell'art. 1117
c.c., con conseguente legittimazione dell'amministratore di
condominio ad esperire, riguardo ad esse, le azioni contro i
singoli condomini o contro terzi dirette ad ottenere il ripristino



dei luoghi ed il risarcimento dei danni, giacché rientranti nel novero degli "atti conservativi", al cui compimento l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1130, n. 4, c.c. (Cass. Sez. 6 - 2, 08/03/2017, n. 5831; Cass. Sez. 2, 16/01/2008, n. 730; Cass. Sez. 2, 18/07/2003, n. 11261). L'accoglimento del ricorso incidentale comporta l'assorbimento del quarto motivo del ricorso principale, che ulteriormente pone la questione della concreta individuazione degli spazi vincolati alla destinazione a parcheggio, dovendo comunque il giudice di rinvio accertare sia l'applicabilità del vincolo pubblicistico di destinazione sulle aree destinate a parcheggio oggetto di causa, sia, soprattutto, il regime proprietario di tali aree, al fine di verificare se vi fosse stata una riserva di proprietà da parte del costruttore o, in mancanza, se tali spazi fossero divenuti condominiali.

La sentenza impugnata va cassata, con rinvio ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo, che deciderà la causa uniformandosi al richiamato principio di diritto e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

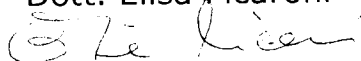
P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso incidentale, rigetta i primi tre motivi del ricorso principale, dichiara assorbito il quarto motivo del ricorso principale, cassa la sentenza impugnata e rinvia ad altra sezione della Corte d'Appello di Palermo, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 18 gennaio 2018.

Il Presidente

Dott. Elisa Picaroni



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi 21 FEB. 2018



Il Funzionario Giudiziale
Luisa PASSINETTI





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

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

Roma, 21 febbraio 2018

La presente copia si compone di 6 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 1.92