Civile Ord. Sez. 2 Num. 4687 Anno 2018
Presidente: GIUSTI ALBERTO
Relatore: SCARPA ANTONIO
Data pubblicazione: 28/02/2018

Cron. 4687

ORDINANZA

sul ricorso 22120-2014 proposto da:

B Al rappresentati e difesi dall'avvocato ;

- ricorrenti -

contro

DE , ,

,
,
,
;

- intimati -

avverso la sentenza n. 2523/2013 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 18/06/2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 19/01/2018 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

147/18
02

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

B ed Ac propongono ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 2523/2013 resa dalla Corte d'Appello di Napoli il 18 giugno 2013.

Tutti gli intimati non hanno svolto attività difensive.

I ricorrenti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380-bis 1 c.p.c.

Il giudizio fu intrapreso con citazione del 9 dicembre 1995 da Ca ed altri dieci partecipanti al Condominio di , i quali convennero) B ed Ac , a loro volta condomini, per sentir accertare che il cortile di circa mq. 440, . di accesso alla strada pubblica, non fosse di proprietà esclusiva dei convenuti (come dagli stessi preteso in forza del loro titolo di acquisto dai signori Ca , Ma e C o del 22 marzo 1991, aventi causa a loro volta dal costruttore dell'edificio Ca), e rientrasse, piuttosto, nella proprietà comune. A seguito dell'intervento volontario o per integrazione del contraddittorio di altri condomini, il Tribunale di Napoli, con sentenza del 27 febbraio 2008, respinse le domande. Proposto appello in via principale da De ed altri, lo stesso fu accolto dalla Corte d'Appello di Napoli, la quale, nella sentenza del 18 giugno 2013, affermò che lo spazio esterno di mq. 440, sito in via . fosse di proprietà condominiale, trattandosi di area rientrante tra i beni di cui all'art. 1117 c.c., per i quali opera la presunzione di condominialità, stando alle risultanze dell'atto costitutivo del condominio stesso (tra) C) e Ar risalente al 15 maggio 1961, nel quale mancava una riserva di proprietà del cortile in favore del venditore.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

I.Il primo motivo di ricorso (io B) e(a A deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 100, 112 e 115 c.p.c., nonché degli artt. 1362 e ss., 2909 c.c., in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., per non aver la Corte d'Appello esaminato e decisa l'eccezione sul difetto di legittimazione relativa alla domanda, qualificata come rivendica dal giudice di primo grado, senza censura degli appellanti. Assumono i ricorrenti che la legittimazione ad una siffatta azione spettasse soltanto alla totalità dei condomini o all'amministratore.

Il primo motivo è del tutto privo di fondamento. La Corte d'Appello di Napoli, all'esito del percorso argomentativo adottato, ha espressamente statuito l'accoglimento della "*domanda volta ad ottenere il riconoscimento in favore degli appellanti della comproprietà del cortile di mq. 440 circa, situato in Napoli alla via Piscitelli n. 130*".

La sussistenza della legittimazione ad agire va valutata sulla base della domanda, nella quale l'attore deve unicamente affermare di essere titolare del diritto dedotto in giudizio: ciò che rileva è, quindi, la prospettazione (Cass. Sez. U, 16/02/2016, n. 2951). La legittimazione attiva all'azione di rivendicazione (che ha lo scopo di far riconoscere, a favore dell'attore, il diritto di proprietà della cosa rivendicata, e, conseguentemente, di fargliene ottenere la restituzione da chiunque la detenga) richiede, quindi, soltanto che l'attore si prospetti in domanda come proprietario della cosa rivendicata, ciò bastando a realizzare la necessaria coincidenza dell'attore stesso con il soggetto della situazione giuridica cui si riferisce la tutela giurisdizionale invocata. E poiché il diritto di ciascun condomino investe la cosa comune nella sua interezza (sia pure col limite del concorrente diritto altrui), anche un solo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

condomino può proporre le azioni reali a difesa della proprietà comune, senza che si renda necessario integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i partecipanti (Cass. Sez. 6 - 2, 28/01/2015, n. 1650; Cass. Sez. 2, 24/02/2000, n. 2106; Cass. Sez. 2, 22/12/1995, n. 13064; Cass. Sez. 2, 05/12/1987, n. 9043).

II. Il secondo motivo di ricorso allega la violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c. (in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c.), nella parte in cui non è stata correttamente individuata la natura e la funzione dello spazio aperto oggetto di causa, contestandosi dai ricorrenti che le "intercapedini" in esame costituiscano uno spazio autonomo non rientrante tra le parti comuni.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., nella parte in cui la sentenza impugnata ha ritenuto non vinta la presunzione di condominialità delle parti scoperte.

Il secondo ed il terzo motivo di ricorso vanno esaminati congiuntamente per la loro evidente connessione, e si rivelano integralmente infondati.

Innanzitutto, la violazione dell'art. 115 c.p.c. può essere dedotta come vizio di legittimità solo denunciando che il giudice abbia deciso sulla base di prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli, e non anche esponendo che il medesimo giudice, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre (Cass. Sez. 3, 10/06/2016, n. 11892). Peraltro, i ricorrenti, pur prospettando nel secondo e nel terzo motivo vizi di violazione di legge, allegano in realtà un'erronea ricognizione della fattispecie concreta, conseguente alla valutazione delle

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

risultanze di causa operata dai giudici di merito, la cui censura è ammissibile, in sede di legittimità, soltanto per omesso esame di un "fatto storico", che abbia formato oggetto di discussione e che appaia "decisivo" ai fini di una diversa soluzione della controversia, alla stregua dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., come modificato dall'art. 54 del d.l. n. 83 del 2012, conv., con modif., dalla l. n. 134 del 2012.

In ogni caso, per quanto accertato in fatto dalla Corte d'Appello di Napoli, e non rivalutabile nel giudizio di cassazione (se non appunto nei limiti di cui art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.), si ha qui riguardo ad uno spazio esterno adiacente al fabbricato del Condominio (, astrattamente utilizzabile per consentire l'accesso allo stesso edificio, e dunque da qualificare come cortile, ai fini dell'inclusione nelle parti comuni dell'edificio elencate dall'art. 1117 c.c. (si veda pagina 13 della sentenza impugnata). L'area esterna di un edificio condominiale, con riguardo alla quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio, va infatti ritenuta di presunta natura condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c. (solo tra le più recenti, cfr. Cass. Sez. 6 - 2, 08/03/2017, n. 5831; Cass. Sez. 2 , 31/08/2017, n. 20612; Cass. Sez. 2 , 04/09/2017, n. 20712). Si intende, peraltro, come cortile, agli effetti dell'art. 1117 c.c., qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica di un edificio o di più edifici, che serva a dare luce e aria agli ambienti circostanti, ma anche comprensivo dei vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate degli edifici - quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, le intercapedini, i parcheggi - sebbene non menzionati espressamente nel medesimo art. 1117 c.c. (Cass. Sez. 2, 09/06/2000, n. 7889).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Come ben spiegato dalla Corte d'Appello di Napoli, 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 documentali di giudizio, il Condominio , deve aversi per sorto con l'atto di frazionamento dell'iniziale unica proprietà del 15 maggio 1961. 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 (Cass. Sez. 2, 18/12/2014, n. 26766). Mancando nel titolo del 15 maggio 1961 una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente a C :o la proprietà dell'area scoperta (secondo interpretazione del contenuto negoziale di esso costituente apprezzamento di fatto, del pari rimesso ai giudici del merito), quest'ultimo non poteva poi validamente disporre della stessa area cortilizia come proprietario unico di detto bene, sicché perdono di decisività tutte le censure dei ricorrenti che si fondano su atti successivi a tale data.

E', del resto, altrettanto consolidato l'orientamento di questa Corte ad avviso del quale spetta al condomino, che pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene, quale appunto un cortile, compreso tra quelli elencati espressamente o *per relationem* dall'art. 1117 c.c., dar prova della sua asserita proprietà esclusiva derivante da titolo contrario (non essendo

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

determinanti a tal fine né le risultanze del regolamento di condominio, nè l'inclusione del bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un singolo condomino, né i dati catastali); in difetto di tale prova, infatti, deve essere affermata l'appartenenza dei suddetti beni indistintamente a tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 07/05/2010, n. 11195; Cass. Sez. 2, 18/04/2002, n. 5633; Cass. Sez. 2, 15/06/2001, n. 8152; Cass. Sez. 2, 04/04/2001, n. 4953).

III. Il ricorso va perciò rigettato. Non occorre regolare le spese del giudizio di cassazione, in quanto gli intimati non hanno svolto in questa sede 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.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. I, 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.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 19 gennaio 2018.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale