



9383 -20

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto

SECONDA SEZIONE CIVILE

CONDOMINIO

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 17873/2015

FELICE MANNA

- Presidente - Cron. 9383

SERGIO GORJAN

- Consigliere - Rep.

ELISA PICARONI

- Consigliere - Ud. 30/10/2019

GIUSEPPE GRASSO

- Rel. Consigliere - CC

MAURO CRISCUOLO

- Consigliere -

CI

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 17873-2015 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliato in (omissis)

(omissis) , presso lo studio dell'avvocato

(omissis) , che lo rappresenta e difende

unitamente all'avvocato (omissis) ;

- **ricorrente** -

contro

(omissis) , (omissis) , (omissis) ,

(omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis)

(omissis) ;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 1279/2014 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 26/05/2014;

udita la relazione della causa svolta nella camera di

2019

2294

consiglio del 30/10/2019 dal Consigliere GIUSEPPE

GRASSO;

A handwritten signature or scribble consisting of several overlapping loops and a vertical stroke, located on the right side of the page.

Ritenuto che la vicenda al vaglio, per quel che qui ancora residua d'utilità, può sintetizzarsi nei termini seguenti, (omissis) venne condannato dal locale Tribunale, accolta la domanda dei condòmini (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) , (omissis) e (omissis) , al ripristino di una piccola porzione del sottotetto dello stabile condominiale, corrispondente ad una frazione superficiaria del proprio appartamento collocato all'ultimo piano, che il convenuto aveva adibito a locale tecnico, accessorio del proprio immobile, collocandovi una caldaia, il collettore dell'impianto di riscaldamento e il motore del condizionatore; la Corte d'appello di Venezia, adita dal (omissis), rigettò l'impugnazione;

- questi gli snodi argomentativi decisivi della sentenza d'appello:

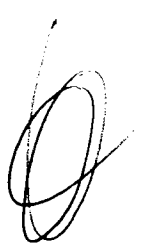
a) andava negata la proprietà esclusiva del sottotetto sovrastante l'appartamento del (omissis) in quanto <<il sottotetto deve (...) presumersi comune, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., nei casi in cui il vano sovrasti, come nella specie, più appartamenti e sia destinato a servizi comuni>>;

b) <<la destinazione del sottotetto al soddisfacimento di necessità comuni a tutti i condomini era attestata, anzitutto, dal materiale fotografico, che riproduceva la botola di accesso dal vano scale; nonché il cavo dell'antenna televisiva condominiale>>;

c) il CTU aveva accertato che il Girardin aveva creato <<un locale tecnico accessibile direttamente dall'appartamento di costui, con conseguente esclusione degli altri condomini, in spregio alla norma di cui all'art. 1102 cod. civ.>>;

d) dalla prova testimoniale era emerso che <<il sottotetto aveva svolto la funzione isolante per tutto indistintamente l'edificio>>;

ritenuto che avverso la sentenza d'appello ricorre (omissis) sulla base di due motivi e che la controparte è rimasta intimata;



ritenuto che con il primo motivo il ricorrente denuncia l'omesso esame di un fatto controverso e decisivo, in relazione all'art. 360, n. 5, cod. proc. civ., assumendo che:

- il locale ricavato da esso ricorrente, siccome accertato dal CTU corrispondeva alla proiezione su una parte di un vano del proprio dell'appartamento;

- il tetto era del tipo "a nido d'ape", praticabile, ma non agibile e i varchi, per attraversarlo erano stati effettuati in epoca successiva alla costruzione dell'edificio;

- il (omissis) non si era impossessato del sottotetto, al quale si accedeva attraverso una botola, utilizzato per l'impianto dell'antenna televisiva, ma della sola frazione di esso sovrastante la propria unità abitativa, non utilizzabile dagli altri condomini;

- anni dopo la costruzione era stata collocata una lana di vetro su buona parte della superficie del sottotetto a fini d'isolamento e fino ad allora il teste escusso (Ing. (omissis)) aveva dichiarato che il passaggio era possibile per buona parte del sottotetto, almeno fino al punto in cui lo consentiva l'altezza della volta

- la controparte avrebbe dovuto dimostrare l'asserito uso condominiale;

ritenuto che con il secondo motivo viene addotta violazione dell'art. 1117, cod. civ., in relazione all'art. 360, n. 3, cod. proc. civ., sulla base di quanto segue:

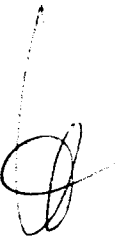
- la Corte locale non aveva fatto applicazione del principio enunciato dalla Cassazione, secondo il quale il sottotetto, se non diversamente stabilito dal titolo, deve considerarsi comune nel solo caso in cui, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, risulti concretamente e oggettivamente destinato all'uso comune; per contro, esso deve essere reputato pertinenziale dell'appartamento, di cui costituisce proiezione, nel caso in cui assolve alla esclusiva funzione di isolare l'unità abitativa;

considerato che la fondatezza del secondo motivo ne impone vaglio prioritario;

che il motivo in discorso merita di essere accolto per le convergenti ragioni di cui appresso:

- la Corte locale non si è attenuta al principio più volte enunciato da questa Corte, secondo il quale la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune; il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolve alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (Sez. 2, n. 17249 del 12/08/2011, Rv. 619027); con l'ulteriore precisazione che per accertare la natura condominiale o pertinenziale del sottotetto di un edificio, in mancanza del titolo, deve farsi riferimento alle sue caratteristiche strutturali e funzionali, sicché, quando il sottotetto sia oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune, può applicarsi la presunzione di comunione ex art. 1117, comma 1, c.c.; viceversa, allorché il 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, va considerato pertinenza di tale appartamento (Sez. 2, n. 6143 del 30/03/2016, Rv. 639396);

- dalla laconica e ingiustificatamente apodittica motivazione, comunque erronea in punto di asserzione in diritto, non si comprende



quali accertamenti abbiano convinto il Giudice a reputare che quella frazione di sottotetto (invero assai piccola, 15 mq) fosse destinata all'uso comune, nel senso sopra specificato;

- non supplisce il difetto di sussunzione il mero riferimento a non meglio specificate foto, né l'affermata presenza di una botola d'accesso nel vano scala e di un cavo televisivo;

- il fatto che il sottotetto svolga funzioni isolanti per tutto l'edificio non dimostra affatto lo specifico uso condominiale, ma, anzi, al contrario, conferma che esso riveste prevalente funzione di coibentazione dei singoli appartamenti posti all'ultimo piano;

- manca, in definitiva, ogni compiuto accertamento in fatto sulla base del quale potersi affermare che le originarie caratteristiche strutturali dell'edificio fossero tali da doversi concludere per la destinazione dell'intero sottotetto (quindi, anche della frazione sovrastante l'appartamento del ricorrente) a servizi comuni ai sensi dell'art. 1117, co. 1, n. 2, cod. civ., non potendosi affermare raggiunta una tale prova attraverso il nudo riferimento all'esistenza di una botola d'accesso dal vano scala e di un cavo televisivo;

considerato che, pertanto, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio, perché il Giudice del rinvio riesamini la vicenda alla luce del principio di diritto sopra riportato, nonché dell'ulteriore specificazione seguente: *<<lo spurio richiamo a una botola d'accesso dal vano scala e a un cavo televisivo, non dimostra che il sottotetto, "per le [sue] caratteristiche strutturali e funzionali" sia destinato all'uso comune, senza previamente aver verificato la consistenza strutturale originaria del sottotetto e, nel caso di accertata originaria destinazione all'uso comune, se essa concerna l'intera superficie dello stesso e, comunque, se la stessa sia tale da assumere carattere di oggettiva prevalenza sulla tipica funzione di isolare e proteggere dal caldo, dal freddo e dall'umidità l'appartamento dell'ultimo piano>>*;



considerato che in ragione di quanto esposto il primo motivo resta assorbito;

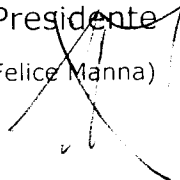
considerato che appare opportuno rimettere al Giudice del rinvio il regolamento delle spese del giudizio di legittimità;

P.Q.M.

accoglie il secondo motivo e dichiara assorbito il primo, cassa la sentenza impugnata in relazione all'accolto motivo e rinvia alla Corte d'appello di Venezia, altra sezione, anche per il regolamento delle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma il giorno 30 ottobre 2019

Il Presidente
(Felice Manna)



CANCELLIERE
ID. TRANEO

Depositato in Cancelleria



oggi, ~~21 MAG 2020~~

CANCELLIERE
ID. TRANEO