



38807-21

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:

Oggetto

Michela Di Virgilio

- Presidente -

Lorenzo Orilia

- Consigliere -

Ubaldo Bellini

- Consigliere -

Luigi Abete

- Consigliere -

Annamaria Casadonte

- Consigliera Rel. -

CONDOMINIO

Ud. 15/07/2021 -
CC

R.G.N. 17587/2016

Ca. 38807
Rep.

ha pronunciato la seguente

C. U.

ORDINANZA

sul ricorso 17587-2016 proposto da:

(omissis)

, rappresentato e difeso anche disgiuntamente

dall'avvocato (omissis), del Foro di Catania, e dall'avvocato (omissis)

(omissis)

del Foro di Roma;

- ricorrente -

contro

(omissis) nella persona dell'Amministratore di sostegno

(omissis)

, rappresentata e difesa dall'avv. (omissis)

(omissis) del Foro di Rieti ;

- controricorrente -

nonchè contro

(omissis) ;

- intimata -

21/5/21



avverso la sentenza n. 501/201e della Corte d'appello di Catania, depositata il 25/03/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/07/2021 dalla consigliera ANNAMARIA CASADONTE;

rilevato che:

- la sig.ra (omissis) aveva chiesto al Tribunale di Catania di accertare nei confronti di (omissis) e (omissis) la natura condominiale del sottotetto dell'edificio ove si trovano rispettivamente al primo piano ed al piano terra le due unità immobiliari di cui è proprietaria; allegava che l'unità immobiliare posta al secondo piano del medesimo edificio era di (omissis) e che nell'edificio era altresì presente un sottotetto condominiale, ove erano situate due serbatoi d'acqua al servizio degli immobili del primo e secondo piano; allegava inoltre che di detto sottotetto si era appropriata la convenuta (omissis) (omissis) nel 2002, prima di cedere l'unità nel 2003 ad (omissis) ;
- si costituivano i convenuti resistendo alla domanda e, in particolare, (omissis) deducendo in via preliminare il difetto di legittimazione passiva;
- l'adito tribunale riconosceva la legittimazione passiva della convenuta (omissis) e dichiarava la natura condominiale del sottotetto evidenziando, a fronte della presunzione di condominialità dello stesso, la mancata prova, da parte dei convenuti, dell'asserita proprietà esclusiva di detta porzione di edificio;
- conseguentemente condannava entrambi i convenuti al ripristino dello status quo ante e solo (omissis) al rilascio del sottotetto mentre respingeva la domanda di risarcimento dei danni;
- i convenuti hanno proposto separati appelli poi riuniti e l'attrice, a sua volta, ha articolato appello incidentale;
- per quanto ancora rileva, la Corte d'appello di Catania ha respinto l'appello principale proposto da (omissis) ribadendo la mancata prova dell'atto originario costitutivo del condominio e dal quale evin-



cere l'estensione dei diritti comuni dei condomini e le reciproche limitazioni, con specifico riguardo al sottotetto in questione;

-inoltre la corte territoriale ha ritenuto di ribadire l'inclusione del sottotetto nei beni condominiali ex art. 1117 cod. civ. e ciò in ragione delle caratteristiche strutturali di esso, degli strumenti idraulici ivi contenuti nonché delle prove testimoniali assunte dal primo giudice, che hanno portato ad escludere la funzione di intercapedine del medesimo, secondo il criterio interpretativo delineato dalla giurisprudenza in materia;

-la cassazione della sentenza d'appello è chiesta dal sig. (omissis)

(omissis) con ricorso affidato a tre motivi, cui resiste con controricorso, illustrato da memoria, (omissis) nella persona dell'amministratore di sostegno (omissis) ;

-non ha svolto attività difensiva l'intimata (omissis) ;

considerato che:

-con il primo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n.5, cod. proc. civ., l'omesso esame di un fatto decisivo per non avere la corte territoriale ravvisato negli atti allegati all'atto di citazione in appello l'atto originario costitutivo del condominio ed attraverso il quale ricostruire la distinzione fra le parti di proprietà esclusiva e quella condominiale;

-la censura è inammissibile perché manca la trascrizione dei documenti allegati alla citazione in appello (cfr. Cass. 19138/2004; id.21224/2010; id.19985/2017) ed inoltre perché non risulta impugnata la statuizione di tardività della produzione medesima (cfr. pag. 14, primo capoverso) degli atti di trasferimento cioè a partire dal 1929 in poi fino al 2003;

-con il secondo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n.3, cod. proc. civ., la violazione o falsa applicazione degli artt.2967 cod. civ., art.115 e 116 cod. proc. civ. per avere la corte territoriale erroneamente ritenuto non assolto l'onere probatorio in capo



all'appellante e riguardante la prova dell'atto costitutivo del condominio;

- con il terzo motivo si deduce, in relazione all'art. 360, comma 1, n.3, cod. proc. civ., la violazione dell'art. 1117 cod. civ., per avere la corte territoriale ritenuto che il sottotetto fosse bene oggettivamente condominiale;
- il secondo ed il terzo motivo, concernenti la critica della ritenuta prova della natura condominiale del sottotetto, possono essere esaminati congiuntamente e sono infondati;
- la corte territoriale ha posto in evidenza come a favore della presunzione di condominialità del sottotetto risultavano decisivi gli aspetti strutturali, la presenza dei due serbatoi d'acqua per le unità immobiliari poste al primo ed al secondo piano nonché la presenza dei lucernari fonte di luce per il corpo scala condominiale dalla quale solo si poteva accedere al sottotetto;
- si tratta di un accertamento di fatto che è stato ritenuto rilevante ai fini della presunzione di condominialità invocata a fondamento della domanda proposta dalla sig.ra (omissis) e che non è stata superata dal sig. (omissis) con la prova della proprietà esclusiva del sottotetto;
- la conclusione non presenta i denunciati vizi di legittimità per la cui ammissibilità occorre, come pure chiarito dalla Corte, che si allegghi che il giudice, nel valutare una prova o, comunque, una risultanza probatoria, non abbia operato secondo il suo "prudente apprezzamento", pretendendo di attribuirle un altro e diverso valore oppure il valore che il legislatore attribuisce ad una differente risultanza probatoria (come, ad esempio, valore di prova legale), oppure, qualora la prova sia soggetta ad una specifica regola di valutazione, abbia dichiarato di valutare la stessa secondo il suo prudente apprezzamento, mentre, ove si deduca che il giudice ha solamente male esercitato il proprio prudente apprezzamento della prova, la censura è ammissibile, ai sensi del novellato art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., solo nei rigo-



rosi limiti in cui esso ancora consente il sindacato di legittimità sui vizi di motivazione (cfr. Cass. Sez. Un. 20867/2020);

-il ricorso è pertanto rigettato e , in applicazione della soccombenza il ricorrente è tenuto alla rifusione delle spese di lite a favore della controricorrente nella misura liquidata in dispositivo;

-sussistono i presupposti processuali per il versamento - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 -, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e dichiara il ricorrente tenuto alla rifusione delle spese di lite a favore della controricorrente e liquidate in euro 5300,00 per compensi ed euro 200,00 per esborsi, oltre 15% per rimborso spese generali ed accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso a Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile il 15 luglio 2021.

La Presidente

Rosa Maria Di Virgilio

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 7 LUG 2021

Il Funzionario Giudiziario
Dot. ssa Marina Pacitti

Il Funzionario Giudiziario
Dot. ssa Sandra Pacitti

