Corte d'Appello | Catanzaro | Sezione 1 | **Civile** | **Sentenza** | 15 dicembre 2021 | **n. 1612**

GIURISPRUDENZA
Data udienza 6 dicembre 2021

Integrale

Atto di acquisto - Singoli condomini - Diritto del condomino - Servitù reciproche - Obbligazioni propter rem - Parti comuni

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Catanzaro, Prima Sezione Civile, riunita in camera di consiglio e così composta:

dott.ssa Antonella Eugenia Rizzo - (Presidente)

dott. Giuseppe Bonfiglio - (Consigliere)

dott. Damiano Comito - (Giudice ausiliario relatore)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

Nella causa civile n.1245/2017 del ruolo generale degli affari civili contenziosi, vertente

TRA

(...) e (...) rappresentati e difesi dall'Avv. Gi.Cu., giusta procura in atti, ed elettivamente domiciliati presso il suo studio sito in via (...) Rende (CS).

Appellante

E

(...) rappresentato e difeso dall'Avv. An.Sc., giusta procura in atti, ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Fa.Al. sito in via (...) Catanzaro.

Appellato-Appellante incidentale

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I fatti di causa e la vicenda processuale sono così rappresentati nella sentenza impugnata:

"Con atto di citazione regolarmente notificato, parte attrice conveniva in giudizio parte convenuta per ivi sentire dichiarare l'accertamento della titolarità in capo a sé medesimo della corte del terreno sito in S. ed identificato al fg mappa (...) p.lla (...) sub (...) e, per l'effetto, ottenere il risarcimento del danno causato da parte convenuta che avrebbe demolito le opere di ripristino della medesima corte effettuata a cura e spese di parte attorea.

Parte convenuta resisteva in giudizio contestando il compossesso della corte anche alla luce di determinazioni a riguardo poste da precedente giudicato possessorio chiedendo i danni da occupazione abusiva.

Seguiva l'istruttoria della causa a mezzo della sola nomina CTU atta ad accertare, anche in considerazione dei precedenti giudicati, lo stato e la titolarità dei luoghi nonché il valore di quanto realizzato e demolito".

Il Tribunale civile di Crotone, all'esito del procedimento avente R.G. n. 100176/2010, con sentenza n. 248 del 10.04.2017, così statuiva:

"- Accoglie la domanda attorea;

- Per l'effetto dichiara che titolarità della corte identificata al fg. Mappa (...) part. (...) sub (...) è esclusivamente in capo all'attore (...) titolare della p.lla sub.(...);

- Condanna parte convenuta al risarcimento del danno derivante dalla demolizione delle opere su di essa realizzate e quantificate in Euro 7.000,00 con interessi legali dal giugno 2009;

- Condanna parte convenuta soccombente alla refusione integrale delle spese di giudizio sostenute da parte convenuta che liquida in complessivi Euro 2.738,00 oltre spese ed oltre accessori come per legge (con applicazione dei parametri disciplinati dal D.M. n. 55 del 10 marzo 2014, ovvero dal "Regolamento recante la determinazione dei parametri per la liquidazione dei compensi per la professione forense ai sensi dell'art. 13 comma 6 della L. 31 dicembre 2012, n. 247, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 77 del 02.04.2014 ed in vigore del 03.04.2014, al cui art. 28 è disposto che: "Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore" e tenuto conto della complessità della vicenda e delle esperite fasi processuali), tenuto conto del valore dichiarato della causa".

Avverso la suddetta sentenza propongono ritualmente appello (...) e (...) con tre motivi.

Con il primo motivo gli appellanti principali censurano la sentenza impugnata sotto il profilo del vizio e della carenza di motivazione.

Adducono che il Tribunale, nell'accogliere la domanda formulata dall'appellato, non ha sufficientemente motivato la decisione in ordine sia all'an che al quantum, attenendosi esclusivamente alle risultanze della CTU.

Evidenziano, invece, come la corte della particella (...) sub (...) fosse di proprietà condominiale e utilizzata dai condomini per il parcheggio delle auto e per il deposito di materiale vario, come barche e biciclette.

Con il secondo motivo gli appellati principali censurano la sentenza per la erronea valutazione delle risultanze processuali, in ordine all'an e al quantum.

Adducono che dalla documentazione versata in atti si sarebbe potuto evincere, in maniera chiara, la comproprietà della corte comune.

In particolare, gli appellanti sostengono che negli atti di compravendita depositati la corte comune, in capo a (...), non è mai stata oggetto di cessione.

Il terzo motivo invece si risolve in censure alla CTU e, per tale ragione, gli appellanti principali instano per il rinnovo della consulenza tecnica d'ufficio.

Si costituiva in giudizio, con comparsa di costituzione e risposta, (...) il quale, preliminarmente, eccepiva l'inammissibilità dell'appello per violazione degli artt. 342 e 348 c.p.c. e, nel merito, nel contestare gli assunti avversi chiedeva il rigetto dell'appello in quanto infondato.

Spiegava altresì appello incidentale volto alla riforma della sentenza nella parte in cui il Tribunale ha omesso la pronuncia sulle spese di CTU.

La Corte, con ordinanza del 25 ottobre 2018, rigettava l'istanza di rinnovo della consulenza tecnica d'ufficio.

All'udienza del 2.02.2021 la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini di legge, ex art. 190 c.p.c., per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve essere esaminata l'eccezione di inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 342 c.p.c., sollevata dall'appellato.

L'eccezione è infondata.

Le Sezioni Unite della Suprema Corte, con la recente sentenza del 16.11.2017 n. 27199, hanno affermato il principio secondo cui il novellato art. 342 c.p.c. va interpretato nel senso che l'impugnazione deve contenere una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e con essi, delle doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, restando tuttavia escluso, in considerazione della permanente natura di revisio

prioris istantiae del giudizio di appello - il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata - che l'atto di appello debba rivestire forme sacramentali o che debba contenere la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado.

In particolare, è stato chiarito trattasi di un'interpretazione ispirata all'obiettivo di favorire che si pervenga ad una decisione di merito, essendo le limitazioni all'accesso ad un giudice consentite solo in quanto espressamente previste dalla legge ed in presenza di un rapporto di proporzionalità tra i mezzi impiegati e lo scopo perseguito. Nella concreta fattispecie, gli appellanti confutano e contrastano le ragioni addotte dalla sentenza impugnata, con particolare riferimento alla errata valutazione delle risultanze istruttorie.

Pertanto, facendo applicazione del principio giurisprudenziale poc'anzi richiamato, tanto basta, ad avviso del Collegio, per ritenere soddisfatto il requisito di specificità dell'atto di appello, avendo gli appellanti, con esso, compreso quanto esposto dal giudice di primo grado e offerto spunti per una decisione diversa.

Prima di passare all'esame del merito dell'appello non è superfluo rammentare che oggetto principale della materia del contendere è se la corte residuata dopo la costruzione ed esterna alle unità immobiliari (foglio (...) particella (...), sub (...)), debba essere considerata di proprietà esclusiva dell'appellato, in base al titolo per atto notarile del dott. M. del 13 settembre 2002 oppure, diversamente, considerata corte comune in base alle norme sul condominio.

Per come la vicenda è stata prospettata dalle parti, non v'è dubbio alcuno di ritenere che al caso di specie andassero applicate in linea generale le norme sul condominio, atteso che la nascita dello stesso è data dal primo atto di trasferimento dell'unità immobiliare.

Orbene chiarito ciò, la nascita del condominio ha quale naturale conseguenza l'applicazione concreta della disciplina ex art. 1117 cod. civ..

L'art. 1117 cod. civ. che annovera tra le parti comuni in assenza di diverso titolo il cortile, nel cui termine, avuto riguardo all'ampia portata della parola e, soprattutto, alla funzione di dare luce e aria agli ambienti che vi prospettano secondo la condivisibile giurisprudenza di legittimità, possono ritenersi compresi anche i vari spazi liberi disposti esternamente alle facciate dell'edificio quali gli spazi verdi, le zone di rispetto, i distacchi, le intercapedini, i parcheggi, che sebbene non menzionati espressamente nell'art. 1117 cod. civ., vanno ritenuti comuni a norma della suddetta disposizione (in tal senso Cass. n. 7899 del 9.06.2000; Cass. n. 3852/2020)).

E' stato anche più volte affermato, dalla giurisprudenza di legittimità, che "Le pattuizioni contenute nell'atto di acquisto di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale, che comportino restrizioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva dei singoli condomini ovvero relative alle parti condominiali dell'edificio, devono essere espressamente e chiaramente enunziate, atteso che il diritto del condomino di usare, di godere e di disporre di tali beni può essere convenzionalmente limitato soltanto in virtù di negozi che pongano in essere servitù reciproche, oneri reali o, quanto meno, obbligazioni "propter rem": ne consegue l'invalidità delle clausole che, con formulazione del tutto generica ed inidonea, peraltro, a superare la presunzione ex art. 1117 c.c., limitano il diritto dei condomini di usare, godere o disporre dei beni condominiali, riservando all'originario proprietario l'insindacabile diritto di apportare modifiche alle parti comuni, con conseguente intrasmissibilità di tale facoltà ai successivi acquirenti da quello" (in tal senso Cass. Ord. n. 5336/2017).

Ciò premesso è necessario a questo punto verificare, esaminando la documentazione versata in atti, se gli originari costruttori, (...) e (...), abbiano o meno inteso riservarsi il terreno - corte che risulta residuato dopo la costruzione attraverso una dichiarazione espressa oppure attraverso atti che manifestassero inequivocabilmente la volontà di riservarsi la corte oggetto di controversia.

Orbene non v'è dubbio che, nel caso di specie, la nascita del condominio, con tutte le conseguenze che ne derivano, per quanto sopra esposto, in termini di presunzione di condominialità, è dato dal primo atto di trasferimento datato 21.02.1992 con cui (...) e (...) cedevano alla propria figlia, (...), la piena proprietà della porzione immobiliare facente parte del fabbricato in corso di costruzione in Strongoli alla località G. su parte dell'area distinta in catasto con le particelle (...),(...), (...) e (...) del foglio (...), nel suddetto atto veniva precisato "porzione posta al primo piano, distinta catastalmente con il subalterno (...) (cinque), della superficie di metri quadrati 50 (cinquanta) circa, confinante con vano scala del fabbricato, con porzione distinta con il subalterno (...), con corte del fabbricato in proiezione e con marciapiede verso strada comunale in proiezione".

Nel suddetto atto pur avendo precisato i venditori - costruttori che la porzione di fabbricato ceduto "confina con vano scala del fabbricato, con porzione distinta con il subalterno (...), con corte del fabbricato in proiezione e con marciapiede verso strada comunale in proiezione" nessuna menzione di riserva di proprietà della residua corte (laterale) è dato rinvenire.

E'consolidato l'orientamento giurisprudenziale 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 dal titolo contrario (non essendo determinanti, a tal fine, né le risultanze del regolamento di condominio, né 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. n. 11195/2010; Cass. n. 5633/2002; Cass. n. 8152/2001; Cass. n. 4953/2001).

Né, per altro verso, appare utile argomentare, per escludere la presunzione della condominialità della corte residuata, che prima della nascita del condominio (primo atto di trasferimento del 21.02.1992) i venditori costruttori avessero provveduto, in data 16.03.1991 ad accatastare con Mod. (C.E.U.) il fabbricato con prot. N. (...) del 16.03.1991, "graffando" il sub. (...) al sub. (...) (così, peraltro, il CTU a pagina 10 della relazione), atteso che non solo i dati catastali non sono determinanti per attribuire la proprietà ma, secondo costante giurisprudenza di legittimità,"l'individuazione delle parti comuni - come nella specie, i cortili, o qualsiasi area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica, che serve a dare luce e aria agli ambienti circostanti o sia destinata a spazi verdi, zone di rispetto, parcheggio di autovetture - operata dall'art. 1117 c.c. non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria, potendo essere superata dalle opposte risultanze di quel determinato titolo che ha dato luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento dell'edificio in più proprietà individuali (in tal senso Cass. n.3852/2020; Cass. n. 7449/1993).

Ed ancora, "la presunzione di condominialità non si supera con l'accatastamento non essendo sufficiente per superare ed escludere la presunzione di comproprietà prevista dall'art. 1117 c.c. in quanto solo i titoli (contratti o sentenza di usucapione) sono prove idonee a far perdere ad un bene la qualifica di bene condominiale, ex art. 1117 c.c." (In tal senso Cass. n. 54/2014); "per vincere la presunzione legale di proprietà comune delle parti dell'edificio condominiale indicate nell'art. 1117 c.c. non sono sufficienti il frazionamento-accatastamento, e la trascrizione, eseguiti a domanda del venditore costruttore, della parte dell'edificio in questione, trattandosi di atto unilaterale di per sé inidoneo a sottrarre il bene alla comunione condominiale, dovendosi riconoscere tale effetto solo al contratto di compravendita, in cui la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti" (Cass. n. 2670/2001).

Conseguentemente, per i principi sopra espressi, il trasferimento effettuato dai venditori -costruttori alla figlia (...) "appartamento posto al piano terra della superficie di metri quadrati settantatre (mq 73) circa, confinante con via G., proprietà Mirarchi, proprietà Ferraro e corte comune, riportato in catasto foglio (...) n. (...) sub. (...) via G. 214 p.t.", che poi a sua volta lo cedeva al fratello, (...) (attuale appellato-appellante in via incidentale), non può dirsi comprensivo del bene oggetto della materia del contendere.

Tanto osservato deve rilevarsi la fondatezza dei primi due motivi di appello con cui veniva riproposta, in buona sostanza, la domanda riconvenzionale disattesa dal Tribunale ed avente ad oggetto l'accertamento della natura condominiale del cortile (gli appellanti principali non hanno inteso riproporre la domanda di risarcimento danni "dovuti all'occupazione abusiva per aver (...) costruito opere su corte di (...) per un ammontare complessivo di Euro 15.000,00") risultando, dunque, non condivisibile il percorso logico argomentativo del Tribunale.

Deve inoltre accogliersi la domanda di restituzione di quanto corrisposto dagli appellanti principali in esecuzione della sentenza di primo grado, in ragione dell'accoglimento dei primi due motivi e, pertanto, l'appellato va condannato alla restituzione degli importi corrisposti a titolo di onorari e risarcimento danni in esecuzione della sentenza impugnata, sulla cui domanda peraltro non c'è stata contestazione alcuna da parte dell'appellato.

All'importo di Euro 9.738,00 devono essere aggiunti gli interessi legali, dalla data dell'effettivo esborso sino al soddisfo, e non la rivalutazione monetaria, trattandosi di debito di valuta e non di valore.

Il terzo motivo, risolvendosi in censure alla CTU, rimane assorbito dall'accoglimento dei primi due motivi.

Per le considerazioni svolte l'appello principale deve essere accolto e conseguentemente, in riforma della sentenza impugnata, deve essere dichiarata la natura condominiale dello spazio in contestazione, meglio identificato al foglio (...) particella (...), sub (...) del Comune di Strongoli.

L'appello incidentale, volto alla riforma della sentenza nella parte in cui il Tribunale ha omesso la pronuncia sulle spese di CTU, deve essere rigettato, in ragione dell'accoglimento dell'appello principale, e della conseguente riforma della sentenza impugnata che determina la necessità di una nuova regolamentazione delle spese, incluse quelle di CTU, all'esito di una valutazione complessiva dell'esito della controversia.

Le spese di lite del presente grado seguono la soccombenza e vengono liquidate, quanto al giudizio di primo grado, in base ai parametri minimi (valore della causa indeterminale, dagli atti di causa non è stato possibile determinare il valore ai sensi dell'art. 15 c.p.c.) previsti dal D.M. n. 55 del 2014, in Euro 810,00 per la fase di studio della controversia, Euro 573,50 per la fase introduttiva, Euro860,00 per la fase istruttoria e Euro1.183,50 per la fase decisionale e così per un totale di Euro 3.427,00, oltre spese generali e accessori previsti per legge, in favore di (...) e (...) (non avendo richiesto il difensore del giudizio di secondo grado la distrazione delle spese anche per conto del difensore del giudizio di primo grado), quanto al giudizio di secondo grado, in base ai parametri minimi (valore della causa indeterminale, dagli atti di causa non è stato possibile determinare il valore ai sensi dell'art. 15 c.p.c.) previsti dal D.M. n. 55 del 2014, così come modificato dal D.M. n. 37 dell'8 marzo 2018 ed in assenza di fase istruttoria, in Euro 980,00 per la fase di studio della controversia, Euro 675,00 per la fase introduttiva e Euro1.653,00 per la fase decisionale e così per un totale di Euro 3.690,5, di cui Euro 382,50 per esborsi, oltre spese generali e accessori previsti per legge, in favore dell'Avv. Gianfranco Curcio, dichiaratosi antistatario ex art. 93 c.p.c..

La complessità delle questioni trattate e il rigetto in primo grado della domanda risarcitoria, non riproposta in appello, giustificano la compensazione per la metà delle spese di lite del doppio grado.

Così come appare equo porre a carico degli appellanti, nella misura del 50%, e dell'appellato, nella stessa misura, le spese della CTU espletata nel giudizio di primo e liquidate con apposito decreto.

In virtù del rigetto dell'appello incidentale va dato atto che ricorrono gli estremi di cui all'art. 13 comma 1 quater T.U. n. 115/2002.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Catanzaro, Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da (...) e (...), con atto di citazione notificato il 29.06.2017, nei confronti di (...), avverso la sentenza n. 248 del Tribunale civile di Crotone, datata 10.04.2017, rigettata ogni contraria istanza, eccezione o deduzione così provvede:

- accoglie l'appello principale e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, accerta e dichiara la natura condominiale dello spazio in contestazione, meglio identificato al foglio (...) particella (...), sub (...) del Comune di Strongoli;

- rigetta l'appello incidentale;

- condanna (...) al pagamento delle spese di lite che liquida, quanto al giudizio di primo grado, in Euro 1.713,50 (già compensate per la metà), oltre spese generali e accessori previsti per legge in favore di (...) e (...), e quanto al giudizio di secondo grado in Euro 1.845,25 (già compensate per la metà), oltre spese generali e accessori previsti per legge, in favore dell'Avv. Gi.Cu., dichiaratosi antistatario ex art. 93 c.p.c.;

- condanna (...) alla restituzione, in favore di (...) e (...), dell'importo di Euro 9.738,00, oltre interessi legali decorrenti dall'esborso al soddisfo;

- pone a carico degli appellanti, nella misura del 50%, e dell'appellato, nella stessa misura, le spese della CTU espletata nel giudizio di primo e liquidate con apposito decreto;

- dichiara che sussistono i presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater T.U. n. 115/2002 per porre a carico dell'appellato-appellante in via incidentale l'obbligo del versamento di un ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la proposizione dell'appello incidentale.

Così deciso in Catanzaro il 6 dicembre 2021.

Depositata in Cancelleria il 15 dicembre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 6 dicembre 2021

Massima redazionale

Atto di acquisto - Singoli condomini - Diritto del condomino - Servitù reciproche - Obbligazioni propter rem - Parti comuni

---

Le pattuizioni contenute nell'atto di acquisto di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale, che comportino restrizioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva dei singoli condomini ovvero relative alle parti condominiali dell'edificio, devono essere espressamente e chiaramente enunziate, atteso che il diritto del condomino di usare, di godere e di disporre di tali beni può essere convenzionalmente limitato soltanto in virtù di negozi che pongano in essere servitù reciproche, oneri reali o, quanto meno, obbligazioni "propter rem": ne consegue l'invalidità delle clausole che, con formulazione del tutto generica ed inidonea, peraltro, a superare la presunzione ex art. 1117 c.c., limitano il diritto dei condomini di usare, godere o disporre dei beni condominiali, riservando all'originario proprietario l'insindacabile diritto di apportare modifiche alle parti comuni, con conseguente intrasmissibilità di tale facoltà ai successivi acquirenti da quello.

GIURISPRUDENZA

Massima redazionale

CONDOMINIO - Atto di acquisto - Singoli condomini - Diritto del condomino - Servitù reciproche - Obbligazioni propter rem - Parti comuni. (Cc, articolo 1117)

Le pattuizioni contenute nell'atto di acquisto di un'unità immobiliare compresa in un edificio condominiale, che comportino restrizioni delle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva dei singoli condomini ovvero relative alle parti condominiali dell'edificio, devono essere espressamente e chiaramente enunziate, posto che il diritto del condomino di usare, di godere e di disporre di tali beni può essere convenzionalmente limitato soltanto in virtù di negozi che pongano in essere servitù reciproche, oneri reali o, quanto meno, obbligazioni propter rem. Ne consegue l'invalidità delle clausole che, con formulazione del tutto generica limitano il diritto dei condomini di usare, godere o disporre dei beni condominiali, riservando all'originario proprietario l'insindacabile diritto di apportare modifiche alle parti comuni, con conseguente intrasmissibilità di tale facoltà ai successivi acquirenti.