

10073-18



**REPUBBLICA ITALIANA**  
In nome del Popolo Italiano  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto:  
proprietà

Luigi Giovanni Lombardo · Presidente -  
Raffaele Sabato · Consigliere -  
Annamaria Casadonte · Consigliere -  
Giuseppe Fortunato · Consigliere Rel. -  
Mauro Criscuolo · Consigliere -

Oggetto: proprietà  
R.G.N. 29469/2014  
Cron. 10073  
UP - 28.2.2018.

Rep. R. I.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 29469/2014 R.G. proposto da

**Società B** s.n.c., in persona del legale rappresentante  
p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Primo e dall'avv. Luigi  
con domicilio eletto presso quest'ultimo in Roma, via  
i.

**- ricorrente -**

contro

**Società S** s.r.l., quale incorporante della s.r.l., in  
persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa  
dall'Avv. Luigi, con domicilio eletto in Roma, f )

**- controricorrente -**

e

913/18

**Condominio** , in persona dell'amministratore p.t.  
Giorgio

**-intimato-**

nonché

**Giovanni e Alessandra** .

**-intimati-**

avverso la sentenza della Corte d'appello di Venezia n. 832/2014,  
depositata il 1.4.2014.

Udita la relazione svolta nella pubblica udienza del 28.2.2018 dal  
Consigliere Giuseppe Fortunato;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore  
generale Fulvio Troncone, che ha concluso chiedendo l'accoglimento  
del ricorso;

uditi gli Avv. Primo e Gabriele per delega dell'avv.  
Luigi

### **FATTI DI CAUSA**

La Società Bi s.n.c. ha proposto ricorso avverso la sentenza  
della Corte d'appello di Venezia n. 832/2014.

La società aveva convenuto in giudizio la E s.r.l., il  
Condominio e Giovanni ed Alessandra esponendo di  
esser proprietaria di un locale sito a Treviso, in F  
, collocato al piano terra dello stabile condominiale, acquistato da  
Luciano e Roberto con rogito del 31.3.1995, con  
comunione alle parti comuni; che questi ultimi avevano venduto,  
sempre in data 31.3.1995, a Giovanni e Alessandra i  
negozi con accesso da Via , posti al piano  
terra, nonché all' s.r.l., con rogito del 19.2.1999, le  
porzioni ad uso abitativo aventi accesso da Via ,  
poste ai piani 1-2-3, con comunione alle parti comuni e al ripostiglio  
di mt. 60; che tra i beni condominiali erano inclusi una corte, un  
locale destinato a servizio igienico e una centrale termica che la

s.r.l. aveva trasformato in cortile interno, spazio telefonico per quadri elettrici ed ascensore esclusivo, in occasione di un intervento interno di ristrutturazione; che l'assemblea condominiale, in data 3.5.2004, aveva approvato a maggioranza le tabelle millesimali, attribuendo detti locali alla sola società convenuta, come peraltro aveva disposto anche il regolamento.

La ricorrente aveva chiesto di accertare la condominialità dei suddetti locali e di annullare le delibere assembleari, con vittoria di spese processuali.

L' s.r.l. aveva sostenuto che i locali oggetto di causa, per la loro conformazione, erano idonei a servire le sue porzioni aventi destinazione abitativa; che, a differenza del proprio titolo di acquisto, nei titoli di provenienza dell'attrice non era indicata la comunione anche ai locali e al cortile.

Aveva altresì dedotto che, in occasione dell'avvio dei lavori di ristrutturazione, l'assemblea condominiale aveva ripartito le spese in applicazione delle tabelle approvate in data 22.9.2000, da cui risultava che i beni erano in comune ai soli titolari delle porzioni poste ai piani primo, secondo e terzo e che sempre i condomini avevano accettato l'apertura dei cantieri e l'inizio dei lavori senza nulla obiettare; che in data 19.3.2001 il B: e la convenuta avevano stipulato un accordo con cui era stato previsto che dalle aree costituite dal cortile interno e magazzino sarebbero state rimosse tutte le impiantistiche degli esercizi commerciali e che i muri perimetrali delle proprietà adiacenti sarebbero state rivestiti con contro-pareti filtranti.

Il tribunale ha rigettato le domande con condanna dell'attrice al pagamento delle spese e la pronuncia di primo grado è stata confermata dalla Corte di Venezia su appello proposto dalla B: r s.n.c..

Ha rilevato la Corte distrettuale che i locali in contestazione non erano menzionati nel rogito di acquisto della B s.n.c. né erano rappresentati come parti comuni anche ai locali commerciali

nelle planimetrie catastali redatte dall'originario proprietario dell'intero edificio, mentre figuravano nell'atto di acquisto della società convenuta; che dalla descrizione dello stato di fatto dell'immobile prima della costituzione del condominio risultava che i locali erano a servizio dei soli piani superiori, essendo peraltro raggiungibili solo attraverso il vano scale, non anche quindi dai negozi aventi un ingresso autonomo; che mancava una relazione di accessorietà tra i locali e l'intero edificio.

Ha infine escluso che il cortile potesse ritenersi comune per il fatto di dare aria e luce ai locali del t ed ha stabilito che l'ex centrale termica non aveva mai servito i locali commerciali, che erano stati distaccati dall'impianto di riscaldamento prima della costituzione del condominio.

Il ricorso si sviluppa in tre motivi, illustrati con memorie.

La S s.r.l., quale avente causa dall' s.r.l., ha depositato controricorso e memorie illustrative, mentre gli altri intimati non hanno svolto attività difensive.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Il primo motivo censura la violazione degli artt. 1117, 1326 e 1362 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c..

Sostiene la ricorrente che, per stabilire la condominialità dei beni facenti parte di un edificio, occorre considerare il momento costitutivo del condominio, che coincide con il primo atto di trasferimento delle singole porzioni; che, di conseguenza, la Corte distrettuale avrebbe dovuto dare prevalenza all'atto di acquisto della ricorrente, datato 31.3.1995, che, contrariamente a quanto asserito in sentenza, non contemplava affatto i suddetti vani né richiamava le planimetrie elaborate dall'originario proprietario dell'edificio nelle quali i locali controversi risultavano a servizio dei soli appartamenti, con la conseguenza che, nel silenzio dei titoli, detti locali erano

comuni a tutti i condomini e che di essi il venditore non poteva disporre a favore dei successivi acquirenti delle porzioni esclusive. Il secondo motivo censura la violazione dell'art. 1117 c.c., in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 c.p.c., per aver la sentenza invertito l'ordine logico delle questioni, avendo dapprima ammesso la sussistenza di un titolo contrario alla presunzione ex art. 1117 c.c. e successivamente escluso che i beni controversi fossero in relazione di strumentalità con l'edificio, valorizzando erroneamente la situazione catastale anteriore alla prima vendita e il contenuto del successivo atto di acquisto dell' s.r.l., ritenendo erroneamente decisivo per escludere la relazione di strumentalità dei beni controversi rispetto alle porzioni esclusive, che i locali commerciali non avessero accesso al cortile comune e alle altre porzioni oggetto di causa.

**1.1.** I due motivi, da esaminare congiuntamente, vertendo sulle medesime questioni, sono infondati.

La Corte distrettuale ha ritenuto che i beni in contestazione, originariamente destinati a corte comune, centrale termica e servizio igienico e successivamente trasformati dall s.c.r.l., in vano ascensore, cortile esclusivo e alloggio contatori, fossero comuni alle sole porzioni destinate ad abitazione e non anche ai locali commerciali aventi accesso diretto da F , poiché l'originario proprietario li aveva da lungo tempo destinati a servizio dei soli appartamenti (cfr. sentenza pag. 8 e 10), rappresentandoli in relazione di accessorietà solo con le porzioni ai piani superiori già in una planimetria risalente al 1968.

Ha quindi sostenuto che, trattandosi di pertinenze delle unità ad uso residenziale, peraltro raggiungibili solo dal cortile interno e non direttamente dai locali commerciali muniti di ingresso autonomo, esse non avessero natura condominiale e che pertanto, proprio in forza di tale destinazione , non potesse operare l'art. 1117 c.c. il cui presupposto è appunto la sussistenza di una relazione di accessorietà tra i locali comuni e l'edificio, oltre che il collegamento funzionale tra

i primi e le unità immobiliari di proprietà esclusiva (cfr. sentenza pag. 9).

La sentenza, oltre alla mancanza di un accesso diretto dai negozi, ha ritenuto sintomatico dell'assenza del descritto rapporto di strumentalità, il fatto che il rogito del 31.3.1995, con cui la E - s.n.c. aveva acquistato i locali commerciali, non menzionasse tra le parti comuni anche i beni controversi, i quali erano invece espressamente indicati in comproprietà dei soli titolari degli appartamenti nel rogito di acquisto dell'E ) s.r.l. del 19.2.1999.

La natura condominiale dei beni è stata quindi esclusa, non già sulla base dell'atto di acquisto dell'I s.r.l., successivo alla costituzione del condominio, ma all'asserita insussistenza di una relazione strumentale tra i beni e l'edificio nel suo complesso ed in particolare con i negozi, ciò, peraltro, non solo per la mancanza di un accesso diretto alle parti controverse, ma in virtù della destinazione funzionale impressa ai locali dall'originario proprietario dell'edificio, destinazione rimasta inalterata per decenni.

Assunte tali premesse, non poteva rilevare che l'atto di vendita del 31.3.1995 non menzionasse quei beni come di appartenenza esclusiva, né che non richiamasse le planimetrie del 1968, avendo la sentenza ritenuto che il silenzio del titolo del 31.3.1995 si spiegasse proprio per la mancanza di una correlazione funzionale dei locali con le unità con destinazione commerciale, in virtù della specifica destinazione disposta anteriormente dall'unico proprietario.

**1.2** Fatti tali premesse, occorre rilevare, anzitutto, che la censura, pur prospettando una violazione delle disposizioni in tema di condominio, contesta, in realtà il convincimento del giudice in merito <sup>in ordine</sup> alla ritenuta insussistenza del rapporto di strumentalità dei beni controversi con l'edificio condominiale nel suo complesso, omettendo di considerare che tali critiche non possono essere introdotte in sede di legittimità ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 3, c.p.c., poiché detta norma si riferisce al tipico "error in

iudicando" e, nel menzionare la violazione o falsa applicazione di legge, sintetizza i due momenti in cui si articola il giudizio di diritto, cioè quello concernente la ricerca e l'interpretazione della norma ritenuta regolatrice del caso esaminato e - il secondo - l'applicazione della norma alla specifica fattispecie concreta, una volta correttamente individuata ed interpretata.

L'allegazione di un'erronea ricognizione della fattispecie concreta a mezzo delle risultanze di causa è esterna all'esatta interpretazione della norma di legge e invade la tipica valutazione del giudice di merito.

E, difatti, l'accertamento relativo alla sussistenza del legame di essenziale indissolubilità e/o di accessorietà tra il bene di proprietà singola e gli altri beni, è demandato al giudice di merito ed è incensurabile in sede di legittimità se non affetto da vizi logici e giuridici della motivazione; allo stesso giudice è demandata anche l'interpretazione dei titoli allegati per escludere il diritto di condominio (Cass. 21.12.2007, n. 27145; Cass. 16.2.2004, n. 2943).

La verifica di detta relazione di accessorietà è indispensabile e preliminare per ritenere operante la presunzione dell'art. 1117 c.c., nel senso che ove quell'accessorietà manchi in concreto, detti beni non possono presumersi - già solo per questo fatto - comuni a tutti i condomini senza che occorra verificare la sussistenza di un titolo contrario alla suddetta presunzione, e, a tal fine, fare riferimento all'atto costitutivo del condominio (Cass. 16.1.2018, n. 884; Cass. 2.3.2007, n. 4973; Cass. 25.1.2007, n. 1625).

Quando il bene, anche se rientrante nell'elencazione di cui all'art. 1117 c.c., per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, serva in modo esclusivo al godimento di una parte dell'edificio in condominio, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di tutti i condomini, giacché la destinazione particolare vince la presunzione legale di comunione, alla stessa

stregua di un titolo contrario (Cass. 29.12.1987, n. 9644; Cass. 25.2.1975, n. 758).

Questa Corte ha anche precisato che per escludere la presunzione di proprietà comune, di cui all'art. 1117 cod. civ., non è necessario che il contrario risulti in modo espresso dal titolo, essendo sufficiente che da questo emergano elementi univoci che siano in contrasto con la reale esistenza di un diritto di comunione, dovendo la citata presunzione fondarsi sempre su elementi obiettivi che rivelino l'attitudine funzionale del bene al servizio o al godimento collettivo, con la conseguenza che, quando il bene, per le sue obiettive caratteristiche strutturali, serva in modo esclusivo all'uso o al godimento di una sola parte dell'immobile, la quale formi oggetto di un autonomo diritto di proprietà, ovvero risulti comunque essere stato a suo tempo destinato dall'originario proprietario dell'intero immobile ad un uso esclusivo, in guisa da rilevare - in base ad elementi obiettivamente rilevabili, secondo l'incensurabile apprezzamento dei giudici di merito - che si tratta di un bene avente una propria autonomia e indipendenza, non legato da una destinazione di servizio rispetto all'edificio condominiale, viene meno il presupposto per l'operatività dell'art. 1117 c.c. (cfr., in motivazione, Cass. 23.9.2011, n. 19490; Cass. 28.4.2004, n. 8119; Cass. 27.12.2004, n. 24015).

Avendo quindi la Corte stabilito, con accertamento in fatto, che mancava la suddetta relazione di accessorietà funzionale, non occorre attribuire più rilievo al contenuto dei titoli né considerare che l'atto di accatastamento compiuto dall'unico proprietario prima della costituzione del condominio non era stato richiamato nella prima vendita, potendo esso rilevare solo quale titolo contrario alla presunzione ex art. 1117 c.c., già esclusa, per le ragioni evidenziate, dalla Corte distrettuale (cfr., Cass. 7.5.2010, n. 11195; Cass. 23.2.2011, n. 2670; Cass. 23.2.1991, n. 1915).

Infine, correttamente la Corte distrettuale ha ritenuto che dei locali potesse disporre l'originario proprietario a vantaggio di taluni

soltanto degli acquirenti delle singole porzioni, non facendo essi parte dei beni condominiali.

**2.** Il terzo motivo censura la violazione degli artt. 115 c.p.c., 1117 e 2697 c.c., in relazione all'art. 360 comma primo n. 5 c.p.c., nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., per aver la sentenza escluso la condominialità del locale ove era ubicata la caldaia di riscaldamento, non considerando che i negozi erano stati distaccati dall'impianto solo dopo la costituzione del condominio, come provavano i rendiconti acquisiti in giudizio, dai quali si evinceva che la ricorrente aveva partecipato al riparto delle spese di manutenzione e di gestione della caldaia per gli anni successivi al 1995.

La sentenza avrebbe omesso di esaminare il contenuto della relazione tecnica di parte prodotta in giudizio, nella quale era riportata una dichiarazione dell'amministratore dell'epoca che attestava che detto distacco dei locali commerciali dall'impianto di riscaldamento era successivo al 31.3.1995.

Il motivo è infondato.

La violazione dell'art. 115 c.p.c. sussiste anzitutto allorché il giudice abbia posto a fondamento della decisione prove non prodotte dalle parti ed acquisite al giudizio di propria iniziativa all'infuori delle ipotesi in cui la legge gli conferisce un potere istruttorio di indagine. La disposizione non è – per contro - invocabile per censurare il modo in cui il giudice di merito abbia valutato le risultanze istruttorie.

Peraltro, come riferito dallo stesso ricorrente, i rendiconti prodotti in giudizio erano stati ritenuti inattendibili dal c.t.u. in quanto non ne erano certe la provenienza e la sottoscrizione e a tale conclusione ha ritenuto di dover aderire la Corte territoriale sulla scorta delle descritte acquisizioni processuali.

Infine, il mancato esame di un elemento istruttorio che riguardi un fatto materiale principale o secondario, decisivo per l'esito del giudizio non è denunciabile ai sensi dell'art. 360, comma primo, n. 5 c.p.c., ove tale fatto sia stato comunque esaminato, anche se in

senso difforme alle aspettative della parte e seppure la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze istruttorie (Cass. 7.4.2014, n. 8053).

Nello specifico la Corte territoriale ha ritenuto provato che il distacco dall'impianto di riscaldamento fosse avvenuto prima della costituzione del condominio e pertanto ha considerato e valutato il fatto controverso, il che impedisce di riesaminare la questione sotto i profili denunciati in ricorso.

Il ricorso è quindi respinto, con aggravio delle spese processuali e con liquidazione in dispositivo.

Sussistono le condizioni per dichiarare che il ricorrente è tenuto a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, 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 d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

**P.Q.M.**

rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali, pari ad € 200,00 per esborsi ed € 3000,00 per compenso, oltre ad iva, cnap e rimborso forfettario spese generali in misura del 15%.

Si dà atto che la ricorrente è tenuta a versare l'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione, 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 d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

Così deciso in Roma, 28.2.2018.

**IL CONSIGLIERE ESTENSORE**

dott. Giuseppe Fortunato

**IL PRESIDENTE**

dott. Luigi Giovanni Lombardo

e / o

Il Funzionario Cancellaria  
Dot. ssa Donatella CAVALLA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma, 24 APR 2018

Il Funzionario Cancellaria  
Dot. ssa Donatella CAVALLA