



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

MAURO MOCCI

ANTONIO SCARPA

LUCA VARRONE

FEDERICO VINCENZO AMEDEO ROLFI

STEFANO OLIVA

Presidente

Consigliere-Rel.

Consigliere

Consigliere

Consigliere

Oggetto:

CONDOMINIO

Ad.23/11/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 29356/2019 R.G. proposto da:

SOCIETÀ IMMOBILIARE COSTRUZIONI

DI

CONCETTA

S.A.S., rappresentata e difesa dall'avvocato

-ricorrente-

contro

VANDA,

ALESSANDRA,

FABRIZIA,

MARINA,

FABIO,

UBALDO,

STEFANO,

MARIA,

MICHELINA,

LUISA MARIA, rappresentati e difesi dagli avvocati

ENTE DI GESTIONE PARCO

rappresentato e difeso

dagli avvocati VIGO

-controricorrenti-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di NAPOLI n.
1265/2019 depositata il 06/03/2019.Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 23/11/2023 dal
Consigliere ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. La società Immobiliare Costruzioni di Concetta & C. s.a.s. ha proposto ricorso articolato in tre motivi avverso la sentenza n. 1265/2019 della Corte d'appello di Napoli, depositata il 6 marzo 2019.

Resistono con distinti controricorsi Vanda ed altri, indicati in epigrafe, e l'Ente di Gestione Parco Napoli.

2. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, 4-*quater*, e 380 bis.1, c.p.c., nel testo applicabile *ratione temporis* ex art. 35 del d.lgs. n. 149 del 2022.

La ricorrente e il controricorrente Ente di Gestione Parco hanno depositato memorie.

3. Il giudizio venne iniziato con citazione del 16 febbraio 2007 da Immobiliare Costruzioni s.a.s., che convenne dinanzi al Tribunale di Napoli l'Ente di Gestione Parco ed in esso intervennero i condomini del fabbricato " L'attrice domandò che venisse accertata la sua proprietà della strada privata di collegamento fra e in comunione con gli acquirenti delle unità immobiliari site nei fabbricati " e , nonché con Concetta quale erede di Francesco; che venisse ordinata l'immediata sospensione dei lavori iniziati dall'Ente di Gestione Parco e che fosse conseguentemente dichiarato nullo l'atto con il quale lo stesso aveva deliberato l'installazione di un cancello.

Il Tribunale di Napoli con sentenza n. 10204/2012, depositata il 21 settembre 2012, rigettò tali domande, ritenendo la strada di proprietà comune dei condomini partecipi dell'Ente di Gestione Parco



Propose appello la Immobiliare Costruzioni, respinto dalla Corte di appello di Napoli.

3.1. La Corte d'appello di Napoli ha rilevato che la strada oggetto di lite faceva parte di un unico appezzamento di terreno in relazione al quale la società attrice, originaria titolare, aveva ottenuto un'unica licenza di lottizzazione, e che sulle aree coinvolte erano poi stati realizzati i fabbricati condominiali di

. La sentenza impugnata ha quindi aggiunto: “[e]saminando i vari atti di vendita e, in particolare, dando rilevanza al contenuto del primo atto di cessione dall'originario unico proprietario, il primo giudice ha ritenuto che ‘fin dal primo atto di cessione di una porzione dell'intero suolo oggetto della licenza di lottizzazione, l'atto per notar Catalano del 15/12/54, la strada di collegamento tra la e la venne individuata come bene comune ai vari fabbricati che si sarebbero realizzati sull'area in relazione alla quale era stata ottenuta la licenza di lottizzazione. Tale qualificazione della strada era in linea con la sua naturale destinazione di consentire l'accesso dalla pubblica via ai vari edifici che dovevano essere realizzati’. Ed infatti nell'atto richiamato ed in cui risultavano acquirenti Ida e Giulia, l'Immobiliare Costruzioni obbligandosi a costruire una strada carrozzabile di collegamento tra la e la stabiliva che la stessa sarebbe stata comune a tutti i proprietari dei fabbricati che sarebbero stati costruiti sul suolo lottizzato ed ai loro aventi causa a qualsiasi titolo, con l'eccezione dell'ultimo tratto di metri ventitré e centimetri cinquanta prima dello sbocco di , sul quale la venditrice e i suoi aventi causa avrebbero avuto solo una servitù attiva di passaggio”.

Affermata pertanto l'operatività dell'art. 1117 c.c., la Corte d'appello di Napoli ha aggiunto: “[n]on risultando nell'originario



atto costitutivo del condominio, e cioè nel primo atto di cessione di una porzione dell'intero suolo oggetto della licenza di lottizzazione, la vendita per notar Catalano del 1954, una riserva di proprietà in favore della venditrice ma anzi risultando chiaramente la volontà delle parti di rendere la strada oggetto del giudizio comune a tutti i proprietari dei fabbricati costruiti sul suolo lottizzato ... l'individuazione della strada come bene comune ai vari edifici da costruire sull'unico suolo destinatario dell'unica licenza di lottizzazione non può ritenersi superata dalle previsioni contenute nella vendita effettuata dall'Immobiliare in favore di Giustino e dei singoli acquirenti delle unità del fabbricato ".

Quanto alla censure dell'appellante sulla inoperatività dell'art. 1117 c.c. rispetto a cose non esistenti ma "da costruire", la Corte di Napoli ha replicato che "nel primo atto di alienazione della porzione del suolo oggetto di licenza di costruzione era previsto l'obbligo di costruire la strada come bene comune, in quanto destinata all'utilizzo di tutti i fabbricati che sarebbero stati costruiti, e il terreno dove la strada sarebbe stata realizzata era già precisamente individuato nel piano di lottizzazione (né essendo esso un bene futuro), sicché non vi è alcun dubbio sulla validità di tale previsione avente un oggetto determinato ed incidente sul regime proprietario del bene".

Esclusa la comunione della strada vantata dall'attrice come limitata ad essa ed ai fabbricati " " " e degli eredi i giudici di appello hanno considerato conseguentemente infondata la declaratoria di nullità ed inefficacia dell'atto con il quale l'Ente di Gestione del Parco aveva deliberato la messa in opera del cancello con apertura elettrocomandata. La richiesta dell'appellante di pronuncia di nullità della delibera perché avente per oggetto una



innovazione vietata ai sensi dell'art. 1108 comma 2 c.c. è stata, invece, reputata inammissibile ex art. 345 c.p.c., giacché formulata solo in appello.

4. Il primo motivo del ricorso della Immobiliare Costruzioni

di Concetta & C. s.a.s. deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. sotto più profili, in quanto la Corte d'appello avrebbe ritenuto costituito il supercondominio con la vendita dei primi due lotti di terreno quando non esisteva ancora alcun edificio. Inoltre, la strada oggetto del presente giudizio non era a quel tempo esistente. Si sostiene, cioè, che la Corte d'appello "non ha correttamente applicato l'art. 1117 c.c. in tema di supercondominio, atteso che la nascita di quest'ultimo è stata fatta coincidere con il primo atto di cessione di una porzione dell'intero suolo, sul quale, all'epoca, non insisteva alcun edificio, e dunque non poteva configurarsi alcuna presunzione di comunione su nessun bene in ipotesi esistente".

D'altra parte, con gli atti di cessione degli altri lotti l'alienante si era espressamente riservata la proprietà della strada, concedendo soltanto la servitù di passaggio, così superando la presunzione che si sarebbe voluta estendere ai suddetti acquirenti la comproprietà della strada. Del tutto irrilevante è poi la circostanza che i predetti acquirenti abbiano concorso alle spese di manutenzione della strada, trattandosi di un obbligo che è comunque a carico dei titolari della servitù.

Il secondo motivo di ricorso deduce ancora la violazione dell'art. 1117 c.c. in relazione al vizio di omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio, in riferimento all'art. 360 n. 5 c.p.c., non essendosi la Corte d'appello di Napoli pronunciata in ordine al rilievo secondo cui l'art. 1117 c.c. si applica solamente alle cose esistenti e non alle cose inesistenti.



I primi due motivi di ricorso possono esaminarsi congiuntamente, per l'evidente connessione, e sono da respingere.

4.1. Occorre premettere che nel giudizio di impugnazione di una deliberazione assembleare instaurato nei confronti dell'amministrazione condominiale - in assenza di esplicita domanda di una delle parti ai sensi dell'art. 34 c.p.c., che però poi imporrebbe la partecipazione, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario - non può rendersi una sentenza avente efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli (*ex multis*, Cass. n. 35794 del 2021). Ove invece l'accertamento della comproprietà di un bene sia invocato disgiuntivamente da un singolo condomino, l'efficacia di giudicato della decisione cui si perviene opera nei termini indicati dalla sentenza 13 novembre 2013, n. 25454, delle Sezioni Unite civili di questa Corte, a seconda, cioè, che sia, o meno, favorevole alla comunione.

4.2. Va disattesa l'eccezione pregiudiziale sollevata dai controricorrenti di inammissibilità del ricorso ai sensi dell'art. 360-bis n. 1 c.p.c., sia perché lo scrutinio ex art. 360-bis, n. 1, c.p.c. va svolto relativamente ad ogni singolo motivo, sia perché le censure non si limitano a contrastare una soluzione di questioni di diritto conforme alla giurisprudenza di questa Corte, ma pongono problemi di sussunzione della fattispecie concreta ricostruita a mezzo delle risultanze probatorie nelle norme di diritto asseritamente violate, nonché di motivazione.

4.3. Il secondo motivo, ove inteso come censura di omesso esame circa un fatto storico, incorre piuttosto nella previsione d'inammissibilità del ricorso per cassazione di cui all'art. 348 ter, comma 5, c.p.c. (vigente *ratione temporis*), che esclude che possa essere impugnata ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. la sentenza di



appello "che conferma la decisione di primo grado" e che, come nella specie, risulti fondata sulle stesse ragioni, inerenti alle questioni di fatto, poste a base della sentenza di primo grado (cd. doppia conforme).

4.4. Secondo il consolidato orientamento di questa Corte (formatosi con riguardo a fattispecie cui, come quella in esame, non era applicabile *ratione temporis* la disciplina normativa poi introdotta dalla legge n. 220 del 2012, mediante gli articoli 1117-bis c.c. e 67, terzo e quarto comma, disp. att. c.c.), il cosiddetto supercondominio viene in essere "ipso iure et facto", ove il titolo non disponga altrimenti, in presenza di beni o servizi comuni a più condomini autonomi.

4.5. Nella specie, si tratta, per quanto appare accertato nei gradi di merito, di strada privata interna posta in rapporto di accessorietà con una pluralità di edifici costituiti in distinti condomini, giacché oggettivamente e stabilmente destinata all'uso od al godimento di tutti i fabbricati. Rispetto a tale bene trova dunque applicazione la disciplina specifica del condominio, e perciò opera la presunzione legale di condominialità ex art. 1117 c.c.

Il primo passaggio induce dunque ad affermare che, quando una strada interna o un viale di accesso siano contestualmente legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, a più condomini di unità immobiliari o di edifici, essi sono oggetto di proprietà comune a tutti i titolari delle porzioni individuali comprese nei diversi fabbricati, ai sensi dell'art. 1117, n. 1, c.c., sempre che non risulti il contrario dal titolo.

4.6. L'art. 1117 c.c. consente, infatti, all'autonomia privata di disporre espressamente, al momento stesso della formazione del (super)condominio, un diverso regime delle parti di uso comune, nel senso, cioè, sia di sottrarre alla condominialità parti elencate in tale



norma, giacché necessarie o destinate all'uso comune, sia, al contrario, di convenire che taluni beni costituiscano comunque per volontà negoziale parti comuni, al fine di conferire loro una destinazione indisponibile senza il consenso di tutti e di estendervi il regime della indivisibilità ed inseparabilità che è proprio delle parti comuni indicate dall'art. 1117 c. c. e che impedisce al singolo condomino di disporre di queste parti indipendentemente dalla sua proprietà esclusiva senza il consenso degli altri (Cass. n. 6036 del 1995; n. 7889 del 2000).

È altresì noto che l'individuazione delle parti comuni 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 soltanto 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. Tale "presunzione" dispensa il condominio o i singoli condomini dalla prova del diritto, essendo, piuttosto, onere del singolo condomino che pretenda l'appartenenza esclusiva di uno dei beni indicati nell'art. 1117 c.c. di dare prova della sua asserita proprietà individuale, senza che, tuttavia, a tal fine sia rilevante il titolo di acquisto proprio o del suo dante causa, ove non si tratti dell'atto costitutivo del condominio, ma di alienazione compiuta dall'iniziale unico proprietario che non si era riservato l'esclusiva titolarità del bene. Una volta che, in difetto di titolo derogatorio, sia sorta la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 c.c., per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva - i quali comprendono "pro quota", senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni - la situazione condominiale è opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita formalità (tra le tante, Cass. n. 3852 del 2020).



4.7. Le censure sollevate dalla ricorrente vanno dunque esaminate limitatamente a quel determinato titolo che aveva dato luogo alla formazione del supercondominio per effetto del primo frazionamento del complesso in proprietà individuali. In tale prospettiva, non riveste alcun rilievo decisivo ai fini della cassazione dell'impugnata sentenza il riferimento agli "atti di cessione degli altri lotti", nei quali "l'alienante si era espressamente riservato la proprietà della strada, concedendo soltanto la servitù di passaggio". Rimane piuttosto da verificare se nel titolo originario di costituzione del supercondominio vi fosse una eventuale chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente all'iniziale unica titolare del complesso Immobiliare Costruzioni s.a.s. la proprietà della strada privata di collegamento fra _____ e _____, di modo che la stessa avrebbe poi potuto validamente disporre del bene in favore dei propri successivi aventi causa. La mancata prova al riguardo resta a carico di chi pretende di essersi riservata l'appartenenza esclusiva del bene, come si è già detto: in difetto di tale prova, infatti, deve essere affermata l'appartenenza del suddetto bene indistintamente a tutti i condomini (Cass. n. 3852 del 2020; n. 11195 del 2010; n. 5633 del 2002; n. 8152 del 2001; n. 4953 del 2001).

4.8. La Corte d'appello di Napoli ha correttamente individuato "quel determinato titolo" che aveva dato luogo alla formazione del supercondominio per effetto del primo frazionamento del complesso in proprietà individuali: "primo atto di cessione di una porzione dell'intero suolo oggetto della licenza di lottizzazione, l'atto per notar Catalano del 15/12/54". In tale atto "la strada di collegamento tra la v _____ e la _____ venne individuata come bene comune ai vari fabbricati che si sarebbero realizzati sull'area in relazione alla quale era stata ottenuta la licenza di lottizzazione". Ed ancora: "nell'atto richiamato ed in cui risultavano acquirenti _____ Ida e



Giulia, l'Immobiliare Costruzioni obbligandosi a costruire una strada carrozzabile di collegamento tra la e la stabiliva che la stessa sarebbe stata comune a tutti i proprietari dei fabbricati che sarebbero stati costruiti sul suolo lottizzato ed ai loro aventi causa a qualsiasi titolo, con l'eccezione dell'ultimo tratto di metri ventitré e centimetri cinquanta prima dello sbocco di , sul quale la venditrice e i suoi aventi causa avrebbero avuto solo una servitù attiva di passaggio".

4.9. La ricorrente obietta che al momento della vendita dei primi due lotti di terreno "non esisteva ancora alcun edificio" e che "la strada oggetto del presente giudizio non era a quel tempo esistente".

L'inesistenza di alcun edificio è allegazione inammissibile, in quanto la questione non è esaminata nella sentenza impugnata e la ricorrente non indica, agli effetti dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c., "come" e "quando" avesse utilmente sottoposto al contraddittorio tale più ampio tema di indagine, né potendosi al riguardo svolgere nuovi accertamenti di fatto nel giudizio di cassazione.

5. Sulla inesistenza della strada in contesa, invece, la censura non ha fondamento. La Corte d'appello di Napoli ha ravvisato nel contratto che diede origine al condominio l'obbligo assunto dalla venditrice di realizzare una strada di collegamento tra la e la , che avrebbe costituito un bene comune ai vari fabbricati insediati sul suolo oggetto della complessiva lottizzazione. Ciò lascia configurare una di quelle ipotesi che in dottrina si sono definite di "contratto condominiale", le quali comprendono sia situazioni in cui il condominio sorge comunque *ex lege*, e cioè perché a seguito del contratto si attua nel fabbricato



quella situazione obiettiva supposta dall'art. 1117 c.c., sia situazioni in cui una determinata cosa (ad esempio, proprio un'area, o un tratto di terreno, su cui creare una strada) non appare obiettivamente destinata a più immobili, ma detta destinazione sia prevista in apposito accordo tra gli interessati.

5.1. Va richiamato quanto già affermato da Cass. n. 918 del 1966 e così enunciato il seguente principio:

nel caso che il proprietario di un immobile, con l'atto che dà luogo alla formazione del condominio per effetto del frazionamento, ceda ad altri le soprastanti aree edificabili, l'acquirente, salvo che il titolo disponga in contrario, entra a far parte del condominio *ipso jure et facto* relativamente alle parti comuni ex art. 1117 c.c. esistenti al momento dell'alienazione, nonché per addizione, man mano che si realizzano, di quelle ulteriori parti necessarie o destinate, per caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune, poste in relazione di accessorietà a più unità immobiliari, condomini o edifici, come anche di quelle che i contraenti, nell'esercizio dell'autonomia privata, dispongano comunque espressamente di assoggettare al regime di condominalità.

5.2. Ciò è quanto risulta avvenuto in fatto nel titolo del 15 dicembre 1954, ove, come si è detto, cedendosi porzione del suolo oggetto della licenza di lottizzazione, i contraenti stabilivano che la strada di collegamento tra e , ancora da costruire, avrebbe costituito bene comune a tutti i proprietari dei vari fabbricati da realizzare sul suolo lottizzato.

5.3. Raggiunta tale conclusione, gli "ulteriori argomenti di conferma della natura comune della strada a tutti i fabbricati" che la Corte d'appello di Napoli sostiene di aver rinvenuto nella previsione negli atti di vendita "di una disciplina delle spese di manutenzione della strada in base alle tabelle millesimali", o, ancora nelle



pattuizioni contenute nei "due atti di cessione del 1954 e del 1955", o "nel contenuto della delibera del 14.11.54, adottata dall'assemblea dei soci dell'Immobiliare Costruzioni", o, infine, "negli elementi acquisiti nel corso dell'azione possessoria intentata dai condomini

" - argomenti in parte censurati dalla ricorrente -, risultano, in realtà, del tutto superflui. Nonostante l'effetto sostitutivo della sentenza d'appello, gli inutili riferimenti a questi dati per stabilire il regime dominicale della strada in contesa (al qual fine, come visto, rilevava unicamente la disciplina dell'art. 1117 c.c. e quanto altrimenti stabilito nel titolo di costituzione del supercondominio) non rivestono alcuna influenza sulla pronuncia adottata, e, in quanto considerazioni fatte in via di abbondanza, si rivelano *obiter dicta*, non suscettibili di interesse ad impugnare per carenza di autonoma o concorrente decisività.

6. Il terzo motivo del ricorso della Immobiliare Costruzioni

di Concetta & C. s.a.s. lamenta la mancata pronuncia del primo giudice in merito alla eccezione sollevata di dichiarare nullo ed inefficace l'atto con il quale l'Ente di Gestione aveva deliberato l'installazione del cancello, innovazione vietata ai sensi dell'art. 1108, comma 2, c.c., perché pregiudizievole per l'interesse dei comproprietari. La ricorrente sostiene che "l'accoglimento dei precedenti motivi di ricorso comporta anche l'accoglimento del restante in relazione alla mancata pronuncia in ordine alla eccezione di nullità della delibera, avente ad oggetto l'installazione del cancello"; che non è dirimente il rilievo di tardività dell'allegazione della nullità della delibera perché avente per oggetto una innovazione vietata, trattandosi di questione rilevabile anche d'ufficio; che la sentenza impugnata sarebbe incorsa nel "vizio di nullità del procedimento in quanto il giudice di



appello non ha provocato il contraddittorio sulla questione della nullità, in violazione dell'art. 101 cpv. c.p.c.”.

6.1. Il terzo motivo del ricorso è per più ragioni inammissibile.

Con esso si censurano per omessa pronuncia, e cioè per difetto di attività, ex art. 112 c.p.c., vizi da far valere con la denuncia della violazione di una norma di diritto, in quanto la sentenza impugnata ha preso in esame la questione oggetto di doglianza e l'ha risolta, seppur in maniera che la ricorrente reputa giuridicamente non corretta.

L'infondatezza della tesi a monte inerente alla effettiva estensione soggettiva della comproprietà di un bene, che nella specie la ricorrente assumeva limitata ad essa, ai fabbricati

e degli eredi e perciò sottratta alle attribuzioni deliberative dell'Ente di Gestione del , comporta inevitabilmente a valle l'infondatezza della supposta illegittimità della innovazione disposta, per la quale occorre verificare che essa alteri la sostanza della comune in base agli interessi di tutti gli effettivi partecipanti.

La Corte d'appello di Napoli, infine, non ha affatto posto “a fondamento della decisione una questione rilevata d'ufficio”, come prevede l'invocato art. 101, comma 2, c.p.c., ma, esattamente al contrario, ha escluso che fosse rilevabile la nullità della delibera dedotta dall'appellante, sicché alcun contraddittorio andava ulteriormente provocato su di essa.

7. Il ricorso va perciò rigettato, con condanna della ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese del giudizio di cassazione negli importi rispettivamente liquidati 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 della 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 condanna la ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in favore di Vanda ed altri, come indicati in epigrafe, in complessivi € 8.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, nonché in favore dell'Ente di Gestione Parco Napoli in complessivi € 8.700,00, di cui € 200,00 per esborsi.

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 della 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 in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 23 novembre 2023.

Il Presidente
MAURO MOCCI

