

0018344/15

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dai Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ETTORE BUCCIANTE - Presidente -
- Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Rel. Consigliere -
- Dott. VINCENZO CORRENTI - Consigliere -
- Dott. ANTONIO ORICCHIO - Consigliere -
- Dott. LUIGI ABETE - Consigliere -

Oggetto

DIRITTI REALI

Ud. 29 gennaio 2015 - PU'

R.G.N. 12723/2012
non 18344
Rep. C1

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 12723-2012 proposto da:

AGOSTINO, , elettivamente
domiciliato in Roma, , presso lo studio dell'avvocato
FLORANGELA, rappresentato e difeso dall'avvocato
A ALFONSO, come da procura speciale notarile rep. N.
187220 del 1° marzo 2012, notaio Salvatore , Torre
Annunziata – Nola;

**- ricorrente e controricorrente al ricorso incidentale -
contro**

GENNARO, ,
ANNA, , I MASSIMO,
, I GIULIANA, I
, SALVATORE, ,
FRANCESCA, I in proprio e
quale coerede di I ANTONINO
ANNA e ANGELA, entrambe quali

2015
189

eredi di I ANTONINO
tutti elettivamente domiciliati in Roma, , presso lo
studio dell'avvocato Adriano , rappresentati e difesi
dall'avvocato Pasquale, come da procura speciale a margine
del controricorso e ricorso incidentale;

***Controricorrenti e ricorrenti incidentali
nonchè nei confronti***

LUIGIA - CIRO - GINEVRA -
MARIO - ARMANDO - SIMONA

intimati

avverso la sentenza n. 183/2012 della CORTE D'APPELLO di
NAPOLI, depositata il 24/01/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del
20/06/2014 dal Consigliere Ippolisto Parziale;

udito l'Avvocato Mario) per delega Alfonso ,
che si riporta agli atti e alle conclusioni assunte;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale, dott.sa
Francesca Ceroni, che conclude per l'inammissibilità, o, in subordine,
per il rigetto del ricorso principale e per l'accoglimento per quanto di
ragione del ricorso incidentale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Antonio proprietario di terreni in Sant'Agnello realizzava
su di essi un complesso immobiliare alla via , costituito
da diverse villette, sulla base della concessione edilizia, assentita per
silenzio-assenso, e della relativa relazione tecnica. Con distinti
successivi atti pubblici di vendita dal 1997 alienava le singole villette
alle parti in giudizio.

2. Gli acquirenti tutti, comprese le parti rimaste poi intimate in questo
grado, iniziavano il giudizio nei confronti del venditore, avendo questi



posto in essere *«atti giuridici e materiali contrastanti con i diritti degli acquirenti»*.

2.1. In particolare gli acquirenti lamentavano, per quanto interessa in questa sede, che: a) che il locale seminterrato di 958 metri quadri *«appartenente alle singole unità abitative quale autorimessa legalmente intangibile in fase di concessione»* era stato accatastato invece dal _____ quale laboratorio artigianale in sua proprietà; b) il mandato conferito nei vari atti di vendita allo scopo di redigere il regolamento di condominio e le relative tabelle, prevedeva anche la *«approvazione ora per allora del regolamento, tabelle e normativa, identificativa di diritti reali, servitù ed oneri e limitativa dei diritti degli istanti»*; c) il _____ si era riservato la proprietà sulle aree esterne, di proprietà comune.

2.2 Di qui, tra l'altro, la richiesta di: a) dichiarare la proprietà degli istanti sul locale seminterrato, nonché la proprietà, o in subordine l'asservimento, delle particelle esterne da destinare a verde attrezzato e piscina; b) dichiarare la nullità dei patti in relazione al mandato conferito.

3. Il convenuto chiedeva rigettarsi tutte le domande, negando che si potesse attribuire qualsiasi valenza alla concessione, rilevando, in particolare, che il locale interrato in questione non era stato oggetto di compravendita e che la mancata previsione di alcuni posti auto era stata oggetto di valutazione economica da parte degli acquirenti.

4. Espletate prove orali e c.t.u., acquisiti gli *«atti di rinuncia all'azione da parte dei signori Armando _____ Simona _____, _____ e _____, Mario _____ e Ginevra _____ il Tribunale di Torre Annunziata, sezione distaccata di Sorrento, con sentenza del gennaio 2008 «accertava e dichiarava la proprietà degli attori, in qualità di condomini, sul locale seminterrato sottostante l'edificio costruito in particella 340, foglio 4...; accertava e dichiarava la nullità dei patti sanciti... per il conferimento di mandato alla*



compilazione ed approvazione ora per allora di regolamento, tabelle e normativa, identificativa di diritti reali, servitù oneri...; rigettava le altre domande» (pag. 7 sentenza impugnata).

5. Antonio _____ proponeva appello principale mentre tutti gli odierni ricorrenti e tra questi, separatamente, Gennaro _____ ed Anna _____ proponevano appelli incidentali. Nessuna attività svolgevano invece Armando _____ Simona _____ Ciro _____ e Luigia _____ Mario _____ e Ginevra _____ che venivano dichiarati contumaci e ai quali veniva notificato l'appello incidentale.

6. La Corte territoriale di Napoli rigettava la richiesta di rinnovazione (o di chiarimenti) della c.t.u., accogliendo per quanto di ragione il secondo e il quinto motivo dell'appello principale, nonché l'appello incidentale quanto alla mancata pronuncia in ordine alla cessazione delle turbative e molestie e alla regolazione delle spese.

6.1 - In primo luogo e quanto all'appello principale _____ la Corte territoriale escludeva la necessità di rinnovare la CTU, o richiedere chiarimenti, essendo sufficienti gli accertamenti compiuti, perché *«le pretese mancanze imputate dall'appellante principale alla CTU redatta dall'arch. _____ investono essenzialmente presunte lacune nell'accertamento e qualificazione della insussistenza della c.d. "condominialità" del seminterrato, in relazione al dedotto difetto d'accessorietà del medesimo rispetto alle porzioni immobiliari alienate dal _____ in proprietà esclusiva»*, aspetti questi di competenza del giudice.

6.2 - Riteneva poi la Corte locale infondato il primo motivo che invocava l'esclusione della disciplina del condominio, trattandosi non già di *«porzioni di edificio a più piani»*, ma di *«villette a schiera tra loro autonome»* e, quanto al seminterrato, essendo intervenuta *«una legittima separata disposizione della sola proprietà superficaria, essendo stato il seminterrato realizzato prima delle villette, con antecedente frazionamento e accatastamento,*

●

avendo acquisito l'autonoma individuazione come particella 344». Al riguardo, la Corte territoriale osservava che «la descrizione, con relative planimetrie allegate, dello stato dei luoghi quale risultante dagli accertamenti tecnici svolti nel corso del giudizio di primo grado attesta che le porzioni immobiliari alienate dal [] agli appellati compongono oggi la complessiva consistenza particellare 340 e che al di sotto di quello che è indicato globalmente come fabbricato vi è il seminterrato, che è individuato catastalmente con il sub. 18 della stessa particella 340; ciò del resto [...] in ragione della specifica destinazione al servizio del complesso denominato fabbricato, come risultante dall'istanza di concessione assentita per silenzio-assenso ex art. 8 della L. n. 94/1982, che, richiamata in ciascuno degli atti di compravendita per cui è causa, è da intendersi quale parte integrante del contenuto negoziale dei medesimi».

6.3 - Quanto poi alla questione relativa all'epoca di realizzazione del seminterrato, in tesi anteriore a quella delle villette, la Corte territoriale, in primo luogo rilevava l'insufficienza della prova, affermando che «*le risultanze istruttorie [...] non consentono di collocare con certezza, cronologicamente, la realizzazione del seminterrato anteriormente agli atti di alienazione posti in essere dal [] con gli appellati nel periodo compreso tra il 1997 ed il 2000» [...] «nel giugno 1996 vi fu inizio dell'attività (abusiva) di sbancamento, limitata alla zona adiacente al fabbricato sul lato nord-ovest, [...] senza che alcuna indicazione precisa sia stata fornita in ordine al periodo per il quale lo sbancamento sia proseguito verso il lato sud per la realizzazione del seminterrato, di modo che esso risultasse visibile dall'esterno». Rilevava poi comunque l'ininfluenza del relativo accertamento, alla luce delle complessive argomentazioni del giudice di primo grado quanto all'applicazione della presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ. «*anche in relazione alle richiamate disposizioni urbanistiche, non vinta dai titoli prodotti dal [] alla stregua delle motivazioni esposte nella sentenza impugnata, coerenti con l'interpretazione letterale e sistematica delle rispettive clausole negoziali, in forza**



delle quali legittimamente si è escluso la possibilità di ricondurre il seminterrato alle aree "esterne" al fabbricato oggetto della riserva di proprietà in favore del costruttore».

6.4 – Confermata la condominialità del seminterrato, la Corte locale accoglieva il motivo d'appello relativo alla errata affermata comproprietà sul seminterrato anche in favore delle parti che avevano rinunciato all'azione (con rinuncia confermata anche in appello), posto che il seminterrato in questione non poteva ritenersi parte "necessaria" e quindi "indisponibile" del Condominio, per la quale, quindi era consentita la rinuncia ai sensi dell'art. 1118, secondo comma, cod. civ., dovendosi condividere il principio di diritto secondo il quale *«perché possa affermarsi l'indisponibilità del diritto da parte del singolo condomino sulla cosa comune, occorre che la cosa costituisca oggetto di comproprietà necessaria, in ragione dello specifico tipo di legame di essa con l'unità immobiliare in proprietà esclusiva del singolo condomino, nel senso che solo quando la natura di detto legame sia tale (per incorporazione fisica o per destinazione necessaria) rispetto all'immobile in proprietà esclusiva, detta rinuncia debba considerarsi inutiliter data, perché il condomino continuerebbe comunque ad avvalersi della cosa comune».*

Nel caso in esame le vicende costruttive dell'immobile e la concreta sua esclusiva utilizzazione fin dal momento della sua realizzazione *«inducono a ritenere che si ponga tra il seminterrato e gli immobili in proprietà esclusiva dei rinuncianti una mera relazione di funzionalità di quest'ultimo al godimento delle singole unità immobiliari dei condomini, senza che peraltro quest'ultima possa essere ritenuta imprescindibile ai fini del godimento delle unità immobiliari in proprietà esclusiva».*

Di conseguenza, dichiarava cessata la materia del contendere tra l'appellante e gli appellati contumaci in appello, che avevano rinunciato all'azione.

6.5 - Riteneva poi la Corte territoriale fondato il quinto motivo di



appello (comproprietà del seminterrato anche in capo al _____, «comportando la natura condominiale del seminterrato l'accertamento della proprietà comune sul medesimo anche del _____ non dei rinuncianti all'azione, esulando, peraltro, dall'oggetto del presente giudizio, in ragione dei limiti propri dell'effetto devolutivo dell'appello, il riparto in quote proporzionali tra i condomini riconosciuti tali».

6.6 – La Corte, infine, riteneva infondato il motivo d'appello relativo alla affermata nullità delle clausole contrattuali per assoluta interminabilità del mandato a redigere il regolamento condominiale, osservando che comunque era necessaria la successiva abrogazione da parte di tutti i condomini pacificamente non intervenuta.

7. Quanto all'appello incidentale, la corte territoriale lo rigettava sia quanto agli aspetti relativi all'efficacia della rinuncia sul bene condominiale da parte di alcuni condomini, nonché con riguardo alla affermata condominialità delle aree esterne, mentre lo accoglieva quanto gli aspetti relativi alle denunciate molestie turbative nonché relativamente alla regolazione le spese del giudizio.

8. Impugna tale decisione _____ che articola quattro motivi di ricorso. Resistono con controricorso _____ Gennaro, _____ Anna, _____ Massimo, _____ Salvatore, _____ Giuliana, _____ Francesca, _____ Anna, _____ Angela, che propongono ricorso incidentale sulla base di quattro motivi, cui resiste con controricorso il _____ che ha anche depositato memoria, così come i controricorrenti e ricorrenti incidentali. _____ Luigia, _____ Ciro, _____ Ginevra, _____ Mario, _____ Armando, _____ i Simona non hanno svolto attività in questa sede.

9. Alla pubblica udienza del 20 giugno 2014 è stata disposta la notifica del ricorso nei confronti di contumaci in appello, nonché l'eventuale rinotifica del ricorso incidentale nei confronti delle stesse parti.

10. Espletati tali adempimenti, la causa è stata discussa all'udienza pubblica del 29 gennaio 2015.

MOTIVI DELLA DECISIONE

A. Il ricorso principale

I motivi del ricorso principale sono inammissibili o infondati per quanto di seguito si chiarisce.

1 – Col primo motivo di ricorso si deduce: *«Error in procedendo — Violazione e falsa applicazione ai sensi dell'art. 360, I comma, n. 3, c.p.c. del combinato disposto normativo di cui agli artt. 112-115, co. I, c.p.c. — Violazione e falsa applicazione ai sensi dell'art. 360, I comma, n. 3, c.p.c. del combinato disposto normativo di cui agli artt. 62-194 c.p.c — Omessa o insufficiente e contraddittoria motivazione ai sensi dell'art. 360 I comma n. 5, c.p.c. in ordine all'accertamento dei "diritti di proprietà, comproprietà, servitù e pertinenziali" quale fatto controverso decisivo per il giudizio».*

La Corte di Appello ha ritenuto *«non necessario ogni e qualsiasi supplemento istruttorio».* Tale scelta non poteva che essere fondata sull'inequivocità dell'accertamento del consulente e non già, come affermato, su una sua *«presunta incompetenza [...] in ordine all'accertamento di quanto pure forma(va) oggetto del quesito».* Inoltre, il giudice dell'appello ha violato gli artt. 112 e 115 cod. proc. civ., posto che *«l'enucleazione della circostanza inerente all'epoca di realizzazione del seminterrato figura come elemento fattuale dirimente nell'articolazione del ragionamento decisorio posto a base della statuizione assunta in ordine all'accertamento e/o dichiarazione della "proprietà comune" sul seminterrato de quo».* Di conseguenza, affermando la "proprietà comune", la Corte territoriale ha instaurato *«in premessa una stringente relazione di causalità con tale fatto storico e/o circostanza inerente alle vicende costruttive "pubblicistiche", con riferimento, in particolare, allo specifico accertamento dell'epoca di realizzazione del seminterrato senza che, tuttavia, venga chiarita in punto di fatto l'intera pur evocata vicenda "pubblicistica" con riguardo, segnatamente,*



proprio all'accertamento stesso dell'epoca di realizzazione del seminterrato in virtù del richiamo soltanto parziale e decontestualizzato dal complesso delle risultanze istruttorie di cui alla CTU». Manca, quindi, nella sentenza gravata «ogni iter logico argomentativo che renda conto delle ragioni in punto di fatto che sono alla base dell'accertamento e/o individuazione della "proprietà comune"».

1.1 – Il motivo è in parte inammissibile e in parte infondato. Per quanto riguarda, la ritenuta non necessità di ulteriore CTU, anche solo a chiarimenti, va richiamato, in via generale, il condiviso orientamento di questa Corte, secondo cui *«in tema di consulenza tecnica d'ufficio, il giudice di merito non è tenuto, anche a fronte di una esplicita richiesta di parte, a disporre una nuova consulenza d'ufficio, atteso che il rinnovo dell'indagine tecnica rientra tra i poteri discrezionali del giudice di merito, sicché non è neppure necessaria una espressa pronunzia sul punto»* (Cass. n. 17693 del 19/07/2013, Rv. 628711). Occorre rilevare poi che, nel caso di specie, la Corte locale ha correttamente respinto le richieste in tal senso, perché ha ritenuto che non vi fossero altri accertamenti utili in fatto da espletare, non potendosi, correttamente, demandare al CTU valutazioni in ordine alla condominialità del bene, esclusivamente riservate al giudice. In tale prospettiva va letta la motivazione con riguardo alla carenza di prova sulla dedotta esclusione dalla condominialità del bene, posto che evidentemente la CTU non poteva accertare in fatto più di ciò che era stato già accertato, dovendosi poi risolvere le questioni giuridiche dibattute con riguardo ai principi generali in ordine alla prova, alla luce dei titoli di proprietà, della documentazione amministrativa prodotta e delle norme civilistiche sul punto. È inammissibile, poi, il profilo del motivo che denuncia il mancato accertamento dell'epoca di realizzazione del seminterrato, posto che tale questione è stata correttamente ritenuta superata dall'ulteriore *ratio decidendi* adottata dalla Corte locale sul punto (valutazione della natura condominiale del



bene in relazione agli altri plurimi elementi sfavorevoli alla tesi del ricorrente alla luce dei principi di cui all'art. 1117 cod. civ.). Su questo punto, sotto altro profilo, il ricorrente ha avanzato specifico motivo che di seguito si esamina.

2. Col secondo motivo di ricorso si deduce: *«Violazione ai sensi all'art. 360, co. I, n. 3 degli artt. 112, 115, co. I, c.p.c. — Motivazione "ad abundantiam" in ordine alla asserita inammissibilità e/o infondatezza del motivo di appello relativo alla circostanza inerente alla "epoca di realizzazione del seminterrato" — Omessa o insufficiente e contraddittoria motivazione ai sensi dell'art. 360 I comma n.5, c.p.c. in ordine all'accertamento della epoca di realizzazione del seminterrato quale fatto controverso decisivo per il giudizio»*. Rileva il ricorrente che la Corte napoletana ha ritenuto *«l'irrelevanza, nella fattispecie in esame, dello specifico accertamento dell'epoca di realizzazione dello sbancamento per la costruzione del seminterrato in oggetto sicché, in parte qua, il motivo prima ancora che infondato, è da ritenersi inammissibile»* e ciò sulla base *«di una presunta mancata censura avverso la motivazione del giudizio di prime cure in ordine "alla irrilevanza dello specifico accertamento dell'epoca di realizzazione dello sbancamento per la costruzione del seminterrato"»*. Al contrario, osserva il ricorrente, *«a pag. VII dell'atto di appello, nell'impugnare siffatta motivazione, si chiariva, che contrariamente a quanto sostenuto dal Giudice di prime cure dagli atti e documenti risultava che il seminterrato era stato realizzato tra il 1995 ed il 1996 e quindi, antecedentemente alla realizzazione e vendita delle villette»*. Rileva ancora che *«il Tribunale aveva ritenuto che la rilevanza di tale elemento fattuale dovesse essere parametrata sulla avvenuta presentazione di "una autonoma domanda subordinata da parte del convenuto di arricchimento senza causa per le opere effettuate per l'escavazione o quant'altro nella realizzazione del piano interrato di cui è causa"»*. Di qui il ritenuto assorbimento di *«ogni questione in ordine all'epoca della realizzazione del predetto seminterrato nella sua integrità»*. Osserva il ricorrente che *«la*

proposizione in via subordinata da parte dell'appellante principale di una autonoma domanda di arricchimento senza causa non può valutarsi come presupposto logico e giuridico della disamina di tale aspetto sul piano fattuale»

Secondo parte ricorrente l'esame di tale circostanza è strettamente correlato con la proprietà del seminterrato, trattata nel primo motivo di appello e ritenuta dalla stessa Corte territoriale rilevante nel momento della decisione sulla natura comune dello stesso seminterrato. Di qui, anche il vizio di motivazione sotto il profilo della contraddittorietà.

2.1 – Il motivo è infondato. La Corte locale, nella sua ampia motivazione sul punto, ha chiarito che l'aspetto relativo alla anteriorità (in tesi) della realizzazione del seminterrato, seppure non specificamente coltivata (e quindi inammissibile sotto tale profilo in appello) era comunque da ritenersi superata alla luce delle diverse e complessive argomentazioni che hanno portato la Corte di merito ad affermare la condominialità del bene. Il ricorrente in definitiva con la sua censura attacca una motivazione *ad abundantiam* resa dalla Corte locale.

3 - Col terzo motivo di ricorso si deduce: *«Violazione degli artt. 112 c.p.c. — Violazione e falsa applicazione (art. 360 I comma n.3 c.p.c.) dell'art. 1117 nonché dell'art. 1322 c.c.- Motivazione omessa o insufficiente e contraddittoria (art. 360 I comma n.5 c.p.c.) su fatti decisivi riguardanti il riparto in quote proporzionali della comunione del seminterrato tra i condomini riconosciuti tali»*. Secondo il ricorrente, la Corte territoriale ha errato nel ritenere la condominialità del seminterrato, non essendo applicabile nel caso in questione la normativa in materia condominiale relativa alla comunione verticale, in mancanza di un nesso strutturale e funzionale tra locale seminterrato e proprietà individuali. In ogni caso, la Corte locale aveva omesso di pronunciare integralmente sulla domanda



subordinata, avanzata per l'ipotesi di affermazione della condominialità del seminterrato, tendente a ottenere la pronuncia della comproprietà anche in capo all'odierno ricorrente (pronuncia questa intervenuta) previa indicazione della specifica quota proporzionale spettantegli *«in relazione alle proiezioni e dimensioni di ciascuna villetta»*.

3.1 – Anche tale motivo è infondato. La condominialità di un seminterrato, come nel caso in questione, non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni, al di sopra realizzate, non siano articolate in porzioni di piano l'una sull'altra (condominio "verticale"), ma siano invece realizzate con proprietà singole, realizzate in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale). Al riguardo, basta qui richiamare i condivisi principi affermati da questa Corte, secondo cui *«in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio elencate in via esemplificativa - se il contrario non risulta dal titolo - dall'art. 1117 cod. civ. alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (come in particolare le cosiddette case a schiera), in quanto siano dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 cod. civ.; peraltro, anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominialità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacché, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. cod. civ. - che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi - è possibile la costituzione "ab origine" di un condominio fra fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali; dunque, per i complessi immobiliari, che comprendono più edifici, seppure autonomi, è rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti*

condomini per ogni fabbricato, cui si affianca in tal caso la figura di elaborazione giurisprudenziale del "supercondominio"» (Cass. n. 8066 del 18/04/2005, Rv. 580046). La Corte locale si è attenuta a tali principi e con motivazione, esente da censure in questa sede, è giunta alla condivisibile conclusione che l'odierno ricorrente invece contesta. Anche la censura relativa alla mancata indicazione della quota di comproprietà spettante al ricorrente è infondata, in mancanza di specifica richiesta valutabile in appello. La Corte locale ha così correttamente motivato: *«comportando la natura condominiale del seminterrato l'accertamento della proprietà comune sul medesimo anche del _____ e non dei rinuncianti all'azione, esulando, peraltro, dall'oggetto del presente giudizio, in ragione dei limiti propri dell'effetto devolutivo dell'appello, il riparto in quote proporzionali tra i condomini riconosciuti tali».*

4. - Col quarto motivo di ricorso si deduce: *«Violazione e falsa applicazione (art. 360, I comma n.3 c.p.c.) degli artt. 1117, 1322, 1362-1363, nonché 1365-1366 c.c. — Motivazione omessa, insufficiente e contraddittoria (art. 360 I comma n.5 c.p.c) su fatti decisivi in ordine alla validità delle clausole contrattuali dei vari rogiti».* Secondo il ricorrente, ha errato il giudice dell'appello per una *«non corretta ricostruzione dei fatti».* Risultava dal primo atto trasferimento (notaio Iaccarino 30 gennaio 1997) la preesistenza del locale terraneo. La lettura coordinata dell'articolo 2, prima ed ultima parte, di tale atto non poteva che portare alla conclusione secondo la quale *«il suolo apparteneva al venditore»* e che *«la consistenza immobiliare alienata in origine accedeva soltanto a parte del suolo di proprietà di esso venditore e non assorbiva l'intera area sulla quale essa stessa veniva ad insistere».* In tal senso doveva essere letta anche l'espressa riserva, effettuata con l'articolo 3 del contratto, al regolamento di condominio, di individuare *«i diritti, le servitù, le pertinenze di cui in narrativa».* Di ciò la Corte territoriale non aveva tenuto conto.

4.1 – Anche tale ultimo motivo è infondato. Contrariamente a quanto



assume il ricorrente, la Corte locale ha fatto corretta applicazione dei principi normativi in materia di interpretazione dei contratti, mettendo in relazione non solo gli elementi indicati dal ricorrente, ma tutti gli altri (compresa la concessione edilizia), che tutti unitamente considerati hanno portato alla conclusione dal ricorrente non condivisa. La corte non ha violato le norme denunciate, né tanto meno è incorsa in vizio di motivazione denunciabile in questa sede.

B. Il ricorso incidentale

Anche il ricorso incidentale è inammissibile o infondato per quanto di seguito si chiarisce.

1. Col primo motivo di ricorso si deduce: *«Art. 360 c.p.c. nn. 3 e 4 in relazione anche agli artt. 99 e 112 c.p.c.; art. 360 n. 5 c.p.c. con riferimento all'art. 1470»*. Lamentano i ricorrenti incidentali che erroneamente la Corte locale non solo ha escluso dalla comproprietà del seminterrato, ritenuto condominiale, coloro che avevano rinunciato al giudizio, ma ha anche affermato la comproprietà del bene da parte del in assenza di domanda di quest'ultimo. Rilevano che la corte territoriale, dichiarando cessata la materia del contendere per rinuncia, aveva esteso il suo *«sindacato fino a ritenere rinunziato non la domanda di accertamento, bensì, addirittura il diritto di proprietà»*. Era stato accertato il diritto di proprietà nei riguardi degli originari attori e, quindi, anche di coloro che avevano rinunciato all'azione accertamento e che avrebbero dovuto ritrasferire la loro parte al Di qui il dedotto vizio di motivazione e la violazione dell'articolo 1470 che prevede la vendita come trasferimento dei beni. Quanto al loro interesse a dedurre gli aspetti relativi alla rinuncia, essendo rimasti intimati i rinunzianti, i ricorrenti osservano che *«non è indifferente che la condominialità rimanga in capo a tutti gli acquirenti divenuti unici condomini dell'intero fabbricato per acquisto di pertinenza senza riserva e non anche al venditore che l'aveva*



trasferita».

2 – *Col secondo motivo di ricorso si deduce: «Art. 360 nn. 4 e 5 c.p.c. con riferimento agli artt. 1372, 1117 e 1118 c.c., alla L. 47/85, all'art. 1372 c.c.».*

I ricorrenti incidentali osservano che la Corte territoriale è incorsa anche nel vizio di motivazione, perché il vano sottostante doveva ritenersi pertinenza necessaria del venduto, posto che era indicato nella concessione originariamente assentita e non successivamente modificata, richiamata negli atti. Né era stato possibile dimostrarne l'utilizzo diverso in data antecedente agli atti in questione, non essendo a tal fine sufficiente l'accatastamento effettuato dal di un vano inesistente. La Corte, quindi, aveva errato nel ritenere il sottosuolo non alienato e di proprietà parziale del venditore e valide le rinunzie degli acquirenti, posto che il contratto espressamente richiamava la concessione assentita con conseguente destinazione necessaria in concessione e nel titolo e posto che non vi era stata riserva alcuna.

3. I primi due motivi, che possono essere trattati congiuntamente, sono infondati.

3.1 - Occorre rilevare, in primo luogo, che questa Corte ha avuto occasione di affrontare la questione riguardante la possibilità di escludere espressamente la cessione di parti comuni all'atto dell'alienazione ad un singolo condomino di piani o porzioni di piano. In tal caso, ai fini dell'operatività della disposizione di cui all'art. 1118 cc, che vieta la rinuncia di un condomino al diritto di condominio sulle cose comuni, occorre precisare, innanzitutto, che tale rinuncia può essere attuata anche negozialmente con l'esclusione di uno o più beni comuni dalla cessione del bene in proprietà singola, conseguendo a tale esclusione la nullità della relativa clausola mediante la quale viene aggirato il divieto posto dalla norma in esame (Cass. 25.7.1977 n. 3309;

Cass. 29.5.1995 n. 6036). Nel caso di rinuncia negoziale occorre, poi, accertare quali siano le cose comuni escluse dal trasferimento a fine di stabilire il tipo di legame che esse hanno col bene di proprietà singola.

3.2 Questa Corte (Cass. 1995 n. 6036) ha poi chiarito che tra le cose comuni ed i piani e le porzioni di piano può, innanzitutto, sussistere un legame materiale di incorporazione che rende le prime indissolubilmente legate alle seconde ed essenziali per la stessa esistenza o per l'uso di queste, dalle quali i beni comuni (muri, pilastri, travi portanti, tetti, fondazioni ec..) non possono essere separati. Può ravvisarsi poi, una congiunzione tra cose che possono essere fisicamente separate senza pregiudizio reciproco, che è data dalla destinazione, la quale, sua volta, importa un legame di diversa resistenza a seconda che le parti comuni siano essenziali per l'esistenza ed il godimento delle unità singole. In tal caso, il vincolo di destinazione è caratterizzato dall'indivisibilità. Ove invece le cose comuni siano semplicemente funzionali all'uso ed al godimento delle stesse, la cessione in proprietà esclusiva può essere separata dal diritto di condominio sul(i) ben(i) comune(i) sicché la presunzione di cui all'art. 1117 cc risulta superata dal titolo.

3.3 - Nel caso di specie la Corte territoriale ha ritenuto che la parte comune (seminterrato) oggetto di rinuncia non fosse "per natura" (così volendo dire "necessariamente") condominiale e che rispetto ad essa, per escluderne la "comproprietà necessaria" (Cass. 6036/95 cit.), non fosse richiesta la volontà di tutti i condomini. La motivazione della sentenza sul punto appare adeguata né i ricorrenti incidentali hanno proposto al riguardo pertinenti censure. Né sussiste la denunziata contraddittorietà nel ragionamento della Corte territoriale. Infatti, i ricorrenti non considerano che un conto è avere incluso il bene tra le parti comuni in presenza delle condizioni richieste dall'art. 1117 c.c.,

altro conto è la distinzione tra condominialità funzionale e condominialità necessaria ovvero sia strutturale. La Corte ha escluso tale caratteristica nel seminterrato. Donde la legittimità della rinuncia, anche sotto il profilo formale non essendo necessario un atto di ritrasferimento, potendo il diritto di condominio o sulle parti comuni, in ipotesi di condominialità funzionale, essere escluso all'atto del trasferimento del bene principale o in seguito formare oggetto di rinuncia, quale atto abdicativo unilaterale produttivo di effetti senza necessità di accettazione da parte degli altri partecipanti alla comunione.

4 – Col terzo motivo di ricorso si deduce: «*Art. 360 n. 3 con riferimento alla legge 47/85 ed alla legge 765/67 ed artt. 1117 e 1118 c.c.; art. 360 n. 5 con riferimento alla legge 765/67*». Il tribunale non aveva affrontato le questioni sollevate dagli odierni ricorrenti incidentali in primo grado, in via subordinata, circa l'applicabilità al caso di specie della normativa in materia di parcheggi, avendo riconosciuto la condominialità del bene. Avendo la Corte d'appello diversamente opinato al riguardo, avrebbe dovuto comunque pronunciare su tale questione, coltivata anche con appello incidentale.

5. Il terzo motivo appare inammissibile perché non è chiaro l'interesse sul punto alla pronuncia da parte dei ricorrenti una volta affermata la condominialità del bene, nonché perché viene genericamente richiamata la censura proposta in appello, così non potendosi apprezzarne il contenuto e la portata in questa sede.

6 – Col quarto motivo di ricorso si deduce: «*Art. 360 nn. 3 e 5 anche con riferimento agli artt. 1173, 1174 e 1372 c.c.*». I ricorrenti lamentano l'erroneità della decisione della corte di merito, che ha respinto la loro domanda di dichiarare la proprietà condominiale sulle aree esterne destinate a verde e a piscina o, comunque, di rispettarne i vincoli

contenuti nella concessione assentita, richiamata espressamente negli atti di vendita. La riserva di proprietà delle aree verde e a piscina, contenuta negli atti di vendita, doveva ritenersi, secondo i ricorrenti, incompatibile con il vincolo indicato nella concessione e, comunque, il venditore doveva rispettare tale destinazione prevista contrattualmente.

7. La censura è infondata, avendo la Corte locale ampiamente e condivisibilmente chiarito nella sua motivazione che *«non paiono cogliere nel segno le censure all'uopo sollevate dagli appellati quanto al mancato accoglimento delle domande volte all'accertamento della proprietà comune delle aree esterne destinate in ragione dei grafici di progetto assentiti per silenzio a verde attrezzato ed a piscina, apparendo assolutamente corretta in diritto e condivisibile l'affermazione del giudice di prime cure, secondo cui manca nel caso di specie una normativa tale da prevedere che il vincolo di destinazione a verde attrezzato possa incidere, con effetti inscindibili, sia nel rapporto pubblicistico di concessione — autorizzazione edilizia, sia negli atti privati di disposizione degli spazi suddetti»*.

C. Spese compensate in ragione della reciproca soccombenza

P.T.M.

La Corte rigetta i ricorsi e compensa le spese.

Così deciso in Roma, Camera di Consiglio del 29 gennaio 2015

L'ESTENSORE

Molinaro

IL PRESIDENTE

Anton B...

[Signature]
Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 18 SET. 2015

[Signature]
Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI