

№ 5060/20



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Composta da:	Oggetto
PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -	CONDOMINIO
LUIGI ABETE - Consigliere -	
GIUSEPPE TEDESCO - Consigliere -	Ud. 24/10/2019 - CC
ANTONIO SCARPA Rel.Consigliere	R.G.N. 22748/2018
ROSSANA GIANNACCARI - Consigliere -	Rep. <i>Con 5060</i>

ha pronunciato la seguente

C.V. + C.I.

ORDINANZA

sul ricorso 22748-2018 proposto da:

 elettivamente domiciliata in ROMA,
 _____), presso lo studio
 dell'avvocato _____
 che la rappresenta e
 difende unitamente all'avvocato _____ ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI _____
 _____ elettivamente domiciliato in
 ROMA, _____
 presso lo studio
 dell'avvocato _____ ;
 rappresentato e difeso
 dall'avvocato (_____) ;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 800/2018 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 03/04/2018;

4

*10050
R*

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24/10/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

ha proposto ricorso articolato in due motivi (1°: violazione artt. 817, 818, 1102 e 1122 c.c.; 2°: violazione degli artt. 1102 c.c. e 115 c.p.c.) avverso la sentenza n. 800/2018 del 3 aprile 2018 resa dalla Corte d'Appello di Firenze.

Resiste con controricorso il Condominio Castiglione della Pescaia.

La causa ebbe inizio con domanda ex art. 702 bis c.p.c. del 20 febbraio 2016 del Condominio Castiglione della Pescaia, volta ad accertare l'illegittimità dell'apertura di un varco nel muro perimetrale condominiale praticata dalla condomina per mettere in collegamento un vano seminterrato di proprietà compreso nel Condominio con una corte sempre di proprietà ma estranea al Condominio attore. L'adito Tribunale di Grosseto con ordinanza del 29 novembre 2016 ordinò la riduzione in pristino. La Corte d'Appello di Firenze respinse poi il gravame di ritenendo infondata la deduzione dell'appellante secondo cui, poiché la medesima condomina aveva costituito un vincolo pertinenziale tra corte esterna e Condominio anche tale corte sarebbe ormai compresa fra i beni condominiali. I giudici di secondo grado ribadirono piuttosto che il collegamento creato tra i due beni di proprietà , mediante l'apertura del varco nel muro perimetrale, aveva costituito un illegittimo peso a carico del Condominio, non rientrante tra i limiti di uso della cosa comune ex art. 1102 c.c.

Il primo motivo di ricorso reputa violato il principio per cui una corte vincolata a pertinenza di un vano di proprietà esclusiva compreso in un condominio viene essa stessa a far parte del condominio. Il secondo motivo di ricorso censura il difetto di prova del superamento dei limiti di cui all'art. 1102 c.c. per effetto dell'apertura del varco sul muro perimetrale.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere rigettato per manifesta infondatezza, con la conseguente definibilità nelle forme di cui all'art. 380-bis c.p.c., in relazione all'art. 375, comma 1, n. 5), c.p.c., il presidente ha fissato l'adunanza della camera di consiglio.

La ricorrente ha presentato memoria ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

I due motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi.

La Corte d'Appello ha accertato in fatto, con apprezzamento spettante ai giudici del merito e sindacabile in sede di legittimità solo nei limiti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., che la condomina _____ avesse aperto un passaggio sul muro perimetrale condominiale, per mettere in collegamento una corte esterna ed una unità immobiliare compresa nel Condominio _____ entrambe di proprietà della ricorrente, così costituendo un indebito peso a carico del Condominio.

La decisione della Corte di Firenze è conforme all'orientamento di questa Corte, secondo il quale, in tema di uso della cosa comune, è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile pure di sua proprietà ma estraneo al condominio, comportando

tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo a una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini (Cass. Sez. 2, 05/03/2015, n. 4501; Cass. Sez. 2, 06/02/2009, n. 3035; Cass. Sez. 2, 19/04/2006, n. 9036; Cass. Sez. 2, 18/02/1998, n. 1708). Non ha rilievo considerare che la condominialità del muro perimetrale comune legittima il singolo condomino ad apportare ad esso tutte le modificazioni che gli consentano di trarre, dal bene in comunione, una peculiare utilità aggiuntiva rispetto a quella goduta dagli altri condomini, in quanto la "presunzione" ex art. 1117 c.c. di comunione "*pro indiviso*" opera per quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, siano - nel momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, sulla base di una relazione di accessorietà tra parti comuni ed unità immobiliari. Nel condominio, le parti elencate o richiamate dall'art. 1117 c.c. non offrono, invero, alcuna utilità autonoma e compiuta, in quanto la loro utilizzazione oggettiva e il loro godimento soggettivo sono unicamente strumentali all'utilizzazione o al godimento degli appartamenti compresi nel medesimo complesso edilizio. Se tuttavia un condomino fa uso di un bene condominiale a fini esclusivi di miglior godimento di altro immobile di sua proprietà individuale che non sia compreso nel condominio, è evidente l'alterazione funzionale che viene così impressa al vincolo destinatorio della parte comune.

La valutazione dei presupposti di operatività della presunzione legale di comunione di talune parti dell'edificio condominiale,



stabilita dall'art. 1117 c.c., va, del resto, operata con riferimento al momento della nascita del condominio, restando escluso che sia determinante il collegamento materiale eseguito successivamente (Cass. Sez. 6 - 2, 25/06/2019, n. 17022). Non può quindi sostenersi, come propone la ricorrente ed ancora ribadisce nella memoria ex art. 380 bis, comma 2, c.p.c., che, per effetto dell'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale, entri a far parte del complesso condominiale, e quindi della contitolarità delle parti comuni di questo, altresì l'area esterna di proprietà esclusiva messa in collegamento con l'unità immobiliare già compresa nel condominio stesso. Ciascun condomino è libero di servirsi della cosa comune, anche per fine esclusivamente proprio, traendo ogni possibile utilità, sicché il condomino che si serve del muro perimetrale nel rispetto della sua destinazione, per ricavarne maggiore vantaggio nel godimento di un'unità immobiliare già strutturalmente e funzionalmente collegata al bene comune, come presuppone l'art. 1117 c.c., lo fa nell'esercizio del diritto di condominio e non avvalendosi di una servitù; se però il muro perimetrale venga sfruttato, aprendo un nuovo passaggio, al fine di ricavarne utilità per un immobile estraneo all'originario condominio, non si determina certo un ampliamento per accessione del complesso condominiale, quanto, appunto, la imposizione di una servitù illegittima sul bene comune.

La stessa ipotizzata costituzione di un vincolo pertinenziale, ai sensi ed agli effetti di cui agli artt. 817 ed 818 c.c., postula che il proprietario della cosa principale abbia la piena disponibilità della cosa accessoria, sì da poterla validamente destinare, in modo durevole, al servizio od all'ornamento dell'altra. Pertanto, il muro perimetrale di un edificio condominiale, che sia oggetto



di proprietà comune, non può essere oggetto della instaurazione di una relazione di pertinenza con unità immobiliari di proprietà individuale esterne al condominio per atto proveniente solo dal titolare di dette porzioni (cfr. Cass. Sez. 2, 12/12/1977, n. 5386).

L'accertamento del superamento dei limiti imposti dall'art. 1102 c.c. al condomino, che si assuma abbia alterato, nell'uso della cosa comune, la destinazione della stessa, ricollegandosi all'entità e alla qualità dell'incidenza del nuovo uso, è comunque riservato al giudice di merito e, come tale, non è censurabile in sede di legittimità.

Il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito, che è quello che lamenta la ricorrente nel secondo motivo, non dà poi luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile neppure nel paradigma dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c. (che attribuisce rilievo all'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e presenti carattere decisivo per il giudizio).

Il ricorso va perciò rigettato e le spese del giudizio di cassazione, liquidate in dispositivo, vengono regolate secondo soccombenza in favore del controricorrente.

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 principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per l'impugnazione, se dovuto.

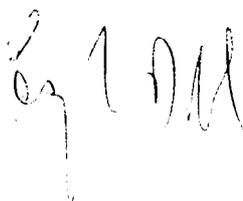
P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente a rimborsare al controricorrente le spese sostenute nel giudizio di cassazione, che liquida in complessivi € 3.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre a spese generali e ad accessori di legge.

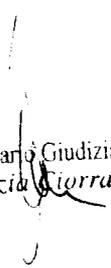
Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater del d.P.R. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente principale, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso principale, a norma del comma 1-bis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

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della 6 - 2 Sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 24 ottobre 2019.

Il Presidente
Pasquale D'Ascola



Il Funzionario Giudiziario
Patrizia Ciorra



Depositata in Cancelleria

Oggi.

25 FEB. 2020



Il Funzionario Giudiziario
Patrizia Ciorra

