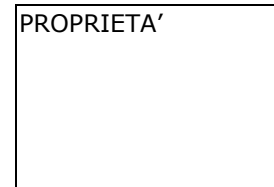




REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- LORENZO ORILIA - Presidente -
- MAURO MOCCI - Consigliere -
- GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -
- LUCA VARRONE - Consigliere -
- STEFANO OLIVA - Rel. Consigliere -



Ud. 16/04/2024 - PU

R.G.N. 23324/2018

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 23324-2018 proposto da:

& S.R.L., in persona del legale
rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA,
, nello studio dell'avv. ,
che la rappresenta e difende unitamente all'avv.

- ricorrente -

contro

Firmato Da: OLIVA STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7a19a922616bdca7e1a33fa6f0cd5ae4 - Firmato Da: LATROFA ORNELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2c99a76c3252528466f79891328d0f229
Firmato Da: LORENZO ORILIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a1be9f8bfe1207d85f535cac8ecff323



CONDOMINIO

del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in
ROMA, , nello studio dell'avv.

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 845/2018 della CORTE DI APPELLO di
GENOVA, depositata il 23/05/2018;

udita la relazione della causa svolta in camera di consiglio dal
Consigliere Oliva;

udito il P.G., nella persona della dott.ssa ROSA MARIA
DELL'ERBA

FATTI DI CAUSA

Con atto di citazione notificato il 15.3.2011 la società Flaviano
& C. S.a.s. (oggi, & S.r.l.) esponeva
di essere proprietaria esclusiva di alcune aree contigue a tre edifici,
costituenti il complesso denominato individuati
come lotto levante, lotto ponente e lotto centro, per averle
acquistate da Fernanda, Sergio, Piero Claudio
e Giovanni. L'attrice esercitava dunque, in relazione ad una
porzione del porticato a servizio dei predetti edifici, l'*actio negatoria
servitutis*, evocando in giudizio innanzi il Tribunale di Savona il
Condominio ed invocando una
sentenza di condanna dello stesso a rimuovere un pozzetto di
raccolta delle acque piovane realizzato all'interno del porticato
oggetto di causa ed al relativo ripristino.

Si costituiva il convenuto, contestando la domanda.
Intervenivano in giudizio, per aderire alla posizione del convenuto,
alcuni partecipanti al condominio .

Con sentenza n. 1589/2014 il Tribunale rigettava la domanda,
sulla scorta della ravvisata esistenza di un supercondominio sulle
aree oggetto di causa, e dunque della liceità dell'utilizzazione di



queste ultime, in quanto compresa nei limiti del godimento della cosa comune.

Con la sentenza impugnata, n. 845/2018, la Corte di Appello di Genova accoglieva il primo motivo del gravame interposto dalla società odierna ricorrente avverso la decisione di primo grado, dichiarando inammissibile l'intervento spiegato dai condomini del condominio convenuto, e confermava nel resto la statuizione di rigetto della *actio negatoria servitutis*.

Per giungere a tale conclusione, la Corte di merito ha ravvisato la natura supercondominiale del bene oggetto di causa, rilevando che in tutti i regolamenti dei vari condomini costituiti in relazione ai tre edifici facenti parte del complesso era prevista la sua destinazione all'uso comune ed al transito a favore di tutti i caseggiati; ha evidenziato che la riserva di proprietà operata, nei primi atti di cessione, dagli originari costruttori del complesso immobiliare oggetto di causa, riguardava soltanto "il piano terreno" e non anche il porticato esterno, e dovesse quindi essere interpretata come riferita ai soli spazi interni al piano terra, e non anche alle aree esterne agli edifici; ed infine, ha evidenziato che, sempre in base ai regolamenti condominiali dei tre edifici costituenti l'unico complesso denominato era previsto che il porticato fosse "... delimitato e piastrellato ad uso marciapiedi, o sistemato a zona verde", ed ha dunque ritenuto che con tale espressione si fosse inteso affermare che l'unitaria area, denominata "porticato", in quanto destinata al transito a servizio di tutti e tre gli edifici costituenti il complesso residenziale costituisse bene comune.

& S.r.l. propone ricorso per la cassazione di tale pronuncia, affidandosi a cinque motivi.

Resiste con controricorso il Condominio



In prossimità dell'udienza pubblica, ambo le parti costituite hanno depositato memoria ed il P.G. ha depositato note scritte.

Sono comparsi all'udienza pubblica il P.G. dott.ssa Rosa Maria Dell'Erba, che ha concluso per il rigetto del ricorso, l'avv.

, in sostituzione dell'avv. , per la parte ricorrente, che ha insistito per l'accoglimento del ricorso e l'avv. , per la parte controricorrente, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Preliminarmente, va osservato che la mancata notificazione del ricorso introduttivo del presente giudizio di legittimità a tutte le parti del giudizio di merito, indicate nella sentenza impugnata, non implica necessariamente il rinvio della decisione, in applicazione del principio della durata ragionevole del processo, quando il ricorso, come nel caso di specie, risulta infondato (cfr., *ex multis*, Cass. Sez. 2, Ordinanza n. [12515](#) del 21/05/2018, Rv. 648755).

Passando all'esame dei motivi del ricorso, con il primo di essi la parte ricorrente lamenta la nullità del procedimento e della sentenza per violazione degli artt. 112, 116, 167 e 345 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe erroneamente rigettato il motivo di gravame con il quale l'odierna ricorrente aveva censurato la decisione di prime cure, nella parte in cui, configurando la natura supercondominiale del bene di cui è causa, era incorsa in vizio di extrapetizione.

La censura è infondata.

La Corte di Appello ha ritenuto che la natura supercondominiale del porticato oggetto di causa era stata ricavata, dal Tribunale, dal fatto che in tutti i regolamenti dei vari condomini costituiti in relazione ai tre edifici facenti parte del complesso ne era prevista la destinazione all'uso comune ed al transito a favore di tutti i caseggiati, al di là di una precisazione, contenuta nel solo regolamento del Condominio , la quale tuttavia non



poteva condurre ad ipotizzare la possibilità che il medesimo bene costituissero, al contempo, bene comune per i partecipanti al Condominio del e bene di proprietà individuale per i partecipanti ai Condomini dei (cfr. pag. 6 e ss. della sentenza). La Corte distrettuale ha poi evidenziato che la riserva di proprietà operata, nei primi atti di cessione, dagli originari costruttori del complesso immobiliare oggetto di causa, riguardava soltanto "il piano terreno" e non anche il porticato esterno, e dovesse quindi essere interpretata come riferita ai soli spazi interni al piano terra, e non anche alle aree esterne agli edifici (cfr. pag. 10 della sentenza). Ed infine, la Corte genovese ha evidenziato che, sempre in base ai regolamenti condominiali dei tre edifici costituenti l'unico complesso denominato

era previsto che il porticato fosse "... *delimitato e piastrellato ad uso marciapiedi, o sistemato a zona verde*", ed ha ritenuto che con tale espressione si fosse inteso affermare che l'unitaria area, denominata "porticato", in quanto destinata al transito a servizio di tutti e tre gli edifici costituenti il complesso residenziale

avesse natura supercondominiale (cfr. pag. 8 della sentenza).

Va esclusa, nel caso di specie, la sussistenza del denunciato vizio di extrapetizione, poiché oggetto di causa era la liceità dell'utilizzazione del porticato posta in essere dal condominio convenuto; la decisione del giudice di merito, dunque, non travalica il *devolutum*, nella parte in cui riconosce la natura supercondominiale del porticato, poiché, come osservato anche dal Procuratore Generale nelle sue conclusioni scritte, va ribadito il principio secondo cui "La proprietà e gli altri diritti reali di godimento appartengono alla categoria dei cd. diritti autodeterminati, individuati, cioè, sulla base della sola indicazione del relativo contenuto sì come rappresentato dal bene che ne forma l'oggetto, con la conseguenza che la causa petendi delle relative



azioni giudiziarie si identifica con i diritti stessi e non con il relativo titolo –contratto, successione ereditaria, usucapione, ecc. che ne costituisce la fonte, la cui eventuale deduzione non ha, per l'effetto, alcuna funzione di specificazione della domanda, essendo, viceversa, necessario ai soli fini della prova. Non viola, pertanto, il divieto dello ius novorum in appello la deduzione da parte dell'attore –ovvero il rilievo ex officio iudicis– di un fatto costitutivo del tutto diverso da quello prospettato in primo grado a sostegno della domanda introduttiva del giudizio” (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 23565 del 23/09/2019, Rv. 655355; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 3192 del 04/03/2003, Rv. 560842).

Con il secondo motivo, la parte ricorrente denuncia la violazione o falsa applicazione degli artt. 934, 1117, 1138, 1372, 1376, 2643, 2644 e 2645 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe trascurato di rilevare che nel caso di specie si configurerebbero tre distinte comunioni immobiliari, corrispondenti ai tre edifici compresi nel complesso immobiliare denominato _____ che in origine appartenevano a diversi proprietari. Di conseguenza, tra i tre edifici non avrebbe potuto operare la norma di cui all'art. 1117 c.c., proprio perché essi appartenevano a soggetti diversi; per poter affermare, dunque, che un determinato cespite appartenga *pro quota* a tutti i Condomini compresi nei predetti tre edifici, e costituisca quindi bene in supercondominio tra gli stessi, occorrerebbe un titolo, che nella specie non esiste, e che non potrebbe esser sostituito dalle clausole dei rispettivi regolamenti condominiali, atteso che questi ultimi sono privi di efficacia traslativa o costitutiva di diritti reali.

La censura è infondata.

La Corte distrettuale ha ritenuto che per l'esistenza di un supercondominio non occorra un atto formale, ma sia sufficiente che taluni beni vengano di fatto destinati a servizio di diversi



edifici, a loro volta costituiti in condominio (cfr. **pag. 6 della sentenza impugnata**). La statuizione è coerente con l'insegnamento di questa Corte, secondo cui *"Al pari del condominio negli edifici, regolato dagli artt. 1117 e segg. c.c., anche il c.d. supercondominio, viene in essere ipso iure et facto, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, essendo sufficiente che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio e principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati"* (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27094 del 15/11/2017, Rv. 645955; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 17332 del 17/08/2011, Rv. 619034; cfr. anche, in termini, Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19939 del 14/11/2012, Rv. 624475). Non è dunque richiesta l'originaria appartenenza del bene in supercondominio al medesimo proprietario dei vari condomini che ne usufruiscono, ben potendosi configurare la predetta natura supercondominiale proprio in funzione del vincolo di asservimento del cespite a diversi edifici, in assenza di clausola contrattuale che preveda espressamente la riserva di proprietà dei beni in esame in capo ad un determinato soggetto, facente parte di uno dei Condomini partecipanti al supercondominio o meno.

L'accertamento dell'esistenza, in concreto, del predetto vincolo di destinazione costituisce *quaestio facti*, affidata al giudice di merito, che nel caso specifico ha ravvisato detto vincolo valorizzando la decisiva circostanza che il porticato perimetrale oggetto del presente giudizio fosse a servizio di tutti i partecipanti ai vari condomini compresi nell'unico complesso denominato



Con il terzo motivo, la società ricorrente denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., perché la Corte distrettuale avrebbe erroneamente interpretato le risultanze del verbale di deposito del 17.1.1963, con il quale sarebbe stato depositato il regolamento del Condominio , trascurando di rilevare che quest'ultimo sarebbe stato approvato soltanto dai proprietari dell'edificio denominato " ", mentre gli altri soggetti presenti all'atto vi avrebbero preso parte soltanto per approvare il distinto regolamento intercondominiale avente ad oggetto l'impianto di riscaldamento comune all'intero complesso.

La censura è inammissibile, poiché nella fattispecie si configura una ipotesi di cd. doppia conforme, con conseguente impossibilità di dedurre, in sede di legittimità, il vizio di omesso esame di fatto decisivo, previsto dall'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c.

Con il quarto motivo, invece, la parte ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1364, 1365 e 1366 c.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte territoriale avrebbe erroneamente ritenuto che i comproprietari dei lotti " " del complesso immobiliare denominato avevano partecipato al verbale di deposito del regolamento del Condominio del , mentre essi avevano partecipato soltanto al deposito del distinto regolamento intercondominiale concernente l'impianto di riscaldamento comune ai tre edifici.

La censura è inammissibile in quanto propone (come del resto anche la precedente) una interpretazione del contenuto del verbale di deposito del 17.1.1963 diversa ed alternativa a quella, non implausibile, prescelta dal giudice di merito, al fine di conseguire un riesame del giudizio di merito. Sul punto, va ribadito che *"La parte che, con il ricorso per cassazione, intenda denunciare un errore di diritto o un vizio di ragionamento nell'interpretazione di*



una clausola contrattuale, non può limitarsi a richiamare le regole di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., avendo invece l'onere di specificare i canoni che in concreto assuma violati, ed in particolare il punto ed il modo in cui il giudice del merito si sia dagli stessi discostato, non potendo le censure risolversi nella mera contrapposizione tra l'interpretazione del ricorrente e quella accolta nella sentenza impugnata, poiché quest'ultima non deve essere l'unica astrattamente possibile ma solo una delle plausibili interpretazioni, sicché, quando di una clausola contrattuale sono possibili due o più interpretazioni, non è consentito, alla parte che aveva proposto l'interpretazione poi disattesa dal giudice di merito, dolersi in sede di legittimità del fatto che fosse stata privilegiata l'altra" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 28319 del 28/11/2017, Rv. 646649; conf. Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 16987 del 27/06/2018, Rv. 649677; in precedenza, nello stesso senso, Cass. Sez. 3, Sentenza n. 24539 del 20/11/2009, Rv. 610944 e Cass. Sez. L, Sentenza n. 25728 del 15/11/2013, Rv. 628585). La motivazione della sentenza impugnata, peraltro, consente agevolmente di ricostruire l'iter logico-argomentativo seguito dal giudice di merito per pervenire alla sua decisione, non è apparente, né affetta da irriducibile contrasto logico, né da manifesta illogicità ed è idonea ad integrare il cd. minimo costituzionale (cfr. Cass. Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014, Rv. 629830, nonché, in motivazione, Cass. Sez. U, Ordinanza n. 2767 del 30/01/2023, Rv. 666639).

Con il quinto motivo, infine, la parte ricorrente si duole della violazione o falsa applicazione degli artt. 949, 2697, 1362, 1363, 1364, 934, 1117, 1138, 1372, 1376, 2643, 2644, 2645 c.c. e 115 c.p.c., in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., perché la Corte di Appello avrebbe violato le regole in tema di riparto della prova in materia di *actio negatoria servitutis*, interpretando erroneamente il titolo di proprietà dei danti causa della società ricorrente ed i regolamenti condominiali dei tre lotti costituenti il



complesso denominato e trascurando di considerare che la parte nei cui confronti viene proposta onerata di fornire la prova dell'esistenza del diritto di compiere l'attività lamentata dall'attore in *negatoria*.

La censura è inammissibile, in quanto non si confronta con la *ratio* della decisione. La Corte di Appello ha escluso che, nella specie, si possa configurare un diritto di servitù, ravvisando la natura supercondominiale delle aree di cui è causa, e dunque l'esistenza, su di esse, di una comunione tra i diversi Condomini compresi nell'unitario complesso denominato

Una volta configurato il diritto di comunione sul cespite, la sua utilizzazione soggiace, come già detto, alle norme in tema di comunione, nei limiti di quanto previsto dall'art. 1102 c.c., onde il comproprietario non è tenuto a fornire alcuna dimostrazione ulteriore rispetto a quella del suo diritto di comunione sulla *res*. Va, sul punto, data continuità al principio secondo cui "*In tema di ricorso per cassazione, è necessario che venga contestata specificamente la ratio decidendi posta a fondamento della pronuncia impugnata*" (Cass. Sez.6-3, Ordinanza n.19989 del 10/08/2017, Rv. 645361; conf. Cass. Sez.3, Ordinanza n. 8247 del 27/03/2024, non massimata, in motivazione, specificamente a pag. 10).

Né è possibile ipotizzare l'esistenza di un diritto di servitù a carico di un bene comune, a favore di un diverso bene di proprietà individuale di uno dei contitolari del fondo preteso servente, in funzione del principio del *nemini res sua servit*, e del fatto che il comproprietario ha comunque diritto di utilizzare la cosa comune nel rispetto delle norme in tema di comunione, e dunque nei limiti previsti dall'art. 1102 c.c. (cfr. Cass. Sez. 2, Sentenza n. 4386 del 26/02/2007, Rv. 598234; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 20200 del 19/10/2005, Rv. 584211; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 12569 del 27/08/2002, Rv. 557128; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 26807 del



21/10/2019, Rv. 655658; Cass. Sez. 2, Sentenza n. 7971 del
11/03/2022, Rv. 664315).

Numero sezionale 1522/2024
Numero di raccolta generale 18238/2024
Data pubblicazione 03/07/2024

In definitiva, il ricorso va rigettato.

Le spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo, seguono la soccombenza.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto –ai sensi dell’art. 13, comma *1-quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002– della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento di un ulteriore importo a titolo contributo unificato, pari a quello previsto per la proposizione dell’impugnazione, se dovuto.

PQM

la Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente principale al pagamento, in favore della parte controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in € 3.500, di cui € 200 di esborsi, oltre rimborso delle spese generali, nella misura del 15%, iva, cassa avvocati ed accessori tutti, come per legge.

Ai sensi dell’art. 13, comma *1-quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del 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 art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, addì 16 maggio 2024.

IL PRESIDENTE
Lorenzo Orilia

L’ESTENSORE
Stefano Oliva

