



17022119

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 2

Ev ecc

FR

Composta da:

Oggetto

- PASQUALE D'ASCOLA - Presidente -
- ANTONELLO COSENTINO - Consigliere -
- ANTONIO SCARPA Rel. Consigliere -
- GIUSEPPE FORTUNATO - Consigliere -
- STEFANO OLIVA - Consigliere -

CONDOMINIO

Ud. 01/03/2019 - CC

R.G.N. 13529/2018

Rom 17022
Rep.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 13529-2018 proposto da:

SAN MINIATO IMMOBILIARE DI _____, E C
 SOCIETA' SEMPLICE, elettivamente domiciliata in ROMA, \ \
 _____, presso lo studio dell'avvocato PAOLO
 _____, che la rappresenta e difende unitamente
 all'avvocato EVA _____ ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO V _____ FIRENZE, elettivamente
 domiciliato in ROMA, _____, presso lo studio
 dell'avvocato ORNELLA I _____, che lo rappresenta e
 difende unitamente agli avvocati ELENA _____, NINO
 _____ ;

- controricorrente -

2450
10

avverso la sentenza n. 196/2018 della CORTE D'APPELLO di FIRENZE, depositata il 24/01/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 01/03/2019 dal Consigliere Dott. ANTONIO SCARPA.

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

La San Miniato Immobiliare società semplice di [redacted] e c. ha proposto ricorso per cassazione, articolato in quattro motivi, avverso la sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 196/2018 del 24 gennaio 2018.

Resiste con controricorso il Condominio di [redacted], Firenze.

La San Miniato Immobiliare impugnò con citazione del 17 ottobre 2003 la deliberazione dell'assemblea 26 settembre 2003 del Condominio di [redacted] Firenze, che, sul presupposto dell'attribuzione dei rispettivi valori millesimali alla stessa San Miniato Immobiliare, diede mandato all'amministratore di riscuotere le spese da essa dovute per gli esercizi 2002 e 2003. Dedusse la San Miniato Immobiliare di essere proprietaria di porzione del fabbricato di via [redacted], fabbricato non compreso nel Condominio di [redacted] costituito da edificio autonomo adiacente. Il Tribunale di Firenze, con sentenza del 13 aprile 2011, pur annullando la delibera impugnata sul punto 5 dell'ordine del giorno, rigettò la domanda della San Miniato Immobiliare "tendente ad accertare che essa non è condomina dell'edificio di [redacted]". La San Miniato Immobiliare propose gravame su tale ultimo profilo, gravame respinto dalla Corte d'Appello di Firenze affermando come fosse "pacifico" che la società sia proprietaria di immobili in via [redacted]; e che cinque proprietari di appartamenti compresi nei cinque piani del limitrofo fabbricato di [redacted] avessero realizzati due vani ciascuno nei



rispettivi piani dell'edificio di via (), senza alcuna opposizione della San Miniato Immobiliare, facendo così divenire comuni le fondazioni, i muri maestri ed il tetto dei due corpi di fabbrica, e quindi costituendo un condominio unitario, sicchè la proprietà della San Miniato Immobiliare doveva dirsi ormai compresa nel Condominio di V e la medesima società doveva intendersi soggetta alle spese relative alle parti comuni di tale condominio.

Il primo motivo di ricorso della San Miniato Immobiliare deduce la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1127 c.c., non potendosi intendere affatto "pacifico" tra le parti il fatto della sopraelevazione del tetto e dalla costruzione di piani aggiunti nel fabbricato di via :

Il secondo motivo di ricorso censura la violazione o falsa applicazione degli artt. 132, comma 2, n. 4, c.p.c e 118 c.p.c. (da intendersi: 118 disp. att. c.p.c.), con conseguente nullità della sentenza per apparenza e irriducibile contraddittorietà della motivazione.

Il terzo motivo di ricorso censura l'omesso esame di fatto decisivo ex art. 360 n. 5, c.p.c. e la violazione degli artt. 115, 116 c.p.c. e 2697 c.c., non rilevandosi chiaramente dalla sentenza impugnata che i due fabbricati adiacenti di via c e di sono del tutto autonomi strutturalmente e non hanno perciò parti comuni.

Il quarto motivo di ricorso denuncia la violazione o falsa applicazione dell'art. 1117 c.c., degli artt. 115 e 116 c.p.c. e dell'art. 2697 c.c., avendo la Corte d'Appello erroneamente supposto operante la presunzione di condominialità in presenza di fabbricati privi di parti e/o servizi comuni.

Su proposta del relatore, che riteneva che il ricorso potesse essere accolto per manifesta fondatezza del quarto motivo



(rimanendo assorbiti i primi tre motivi), 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.

Le parti hanno presentato memorie ai sensi dell'art. 380 bis, comma 2, c.p.c.

Va premesso che la domanda di accertamento della qualità di condomino, ovvero dell'appartenenza, o meno, di un'unità immobiliare di proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, in quanto inerente all'esistenza del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., non va proposta nei confronti della persona che svolga l'incarico di amministratore del condominio medesimo, imponendo, piuttosto, la partecipazione quali legittimati passivi di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario. La definizione della vertenza postula, invero, una decisione implicante un accertamento in ordine a titoli di proprietà confliggenti fra loro, suscettibile di assumere valenza solo se, ed in quanto, data nei confronti di tutti i soggetti, asseriti partecipi del preteso condominio in discussione (Cass. Sez. 6-2, 25/06/2018, n. 16679; Cass. Sez. 6-2, 17/10/2017, n. 24431; Cass. Sez. 6-2, 22/06/2017, n. 15550; Cass. Sez. 2, 18/04/2003, n. 6328; Cass. Sez. 2, 01/04/1999, n. 3119). Ne consegue che, nel giudizio di impugnazione avverso una delibera assembleare, ex art. 1137 c.c. (quale quello in esame, relativo alla deliberazione dell'assemblea 26 settembre 2003 del Condominio di ' in cui la legittimazione passiva spetta all'amministratore, l'allegazione, ad opera della ricorrente, della estraneità degli immobili di sua proprietà esclusiva ad un condominio può formare oggetto di un accertamento meramente incidentale, funzionale alla decisione della sola causa sulla validità dell'atto collegiale ma privo di

efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli (arg. da Cass. Sez. 2, 31/08/2017, n. 20612).

La Corte d'Appello di Firenze - avendo affermato che la proprietà della società San Miniato Immobiliare fosse ormai compresa nel Condominio di V in quanto i proprietari di appartamenti compresi nel fabbricato di i avevano realizzato alcuni vani nei corrispondenti piani dell'edificio di via rendendo in tal modo comuni ai due edifici le fondazioni, i muri maestri ed il tetto - ha deciso la questione di diritto in modo difforme dal consolidato orientamento interpretativo di questa Corte, cui il Collegio intendere dare continuità.

La presunzione legale di comunione di talune parti dell'edificio condominiale, stabilita dall'art. 1117 c.c., si basa sulla loro destinazione all'uso ed al godimento comune, destinazione che deve sussistere anche per le parti nominativamente elencate in detta norma e risultare da elementi obiettivi, cioè dalla attitudine funzionale della parte di cui trattasi al servizio od al godimento collettivo, intesa come relazione strumentale necessaria tra questa parte e l'uso comune. La presunzione di condominialità è applicabile (come conferma ora l'art. 1117 bis c.c., introdotto dalla legge n. 220/2012) anche quando si tratti non di parti comuni di uno stesso edificio, bensì di parti comuni di edifici limitrofi ed autonomi, oggettivamente e stabilmente destinate alla conservazione, all'uso od al servizio di tali edifici, ancorché insistenti su un'area appartenente al proprietario (o ai proprietari) di uno solo degli immobili; in simile ipotesi, però, la presunzione è invocabile solo se l'area e gli edifici siano appartenenti ad una stessa persona - od a più persone "*pro-indiviso*" - nel momento della costruzione della cosa o del suo adattamento o trasformazione all'uso comune, mentre, nel

caso in cui l'area sulla quale siano state realizzate le opere destinate a servire i due edifici sia appartenuta sin dall'origine ai proprietari di uno solo di essi, questi ultimi acquistano per accessione la proprietà esclusiva delle opere realizzate sul loro fondo, anche se poste in essere per un accordo intervenuto tra tutti gli interessati e/o col contributo economico dei proprietari degli altri edifici. Così, al fine di accertare se un fabbricato adiacente ad altro edificio faccia parte dei beni condominiali, ai sensi dell'art. 1117 c.c., è necessario stabilire se siano sussistenti i presupposti per l'operatività della presunzione di proprietà comune con riferimento al momento della nascita del condominio, restando escluso che sia determinante il collegamento materiale tra i due immobili, se eseguito successivamente all'acquisto. Alla stregua di tali criteri non può essere condivisa l'affermazione della Corte di Firenze secondo cui le fondazioni, i muri maestri ed il tetto dell'edificio condominiale di _____ siano divenuti comuni ai proprietari di unità immobiliari comprese nell'edificio limitrofo di via _____, per il solo fatto che alcuni condomini di _____ sopraelevando il tetto e "sfondando" il muro perimetrale, avessero debordato, con le costruzioni, dall'area di loro spettanza ed invaso l'area di proprietà del vicino edificio di via _____ non avendo i costruttori in tal modo conseguito l'attribuzione della proprietà dello spazio occupato, né soccorrendo più al momento di tali opere la presunzione ex art. 1117 c.c., in quanto il suolo e gli edifici all'epoca della costruzione appartenevano ormai a proprietari diversi, sicché dovevano piuttosto trovare applicazione - in difetto di apposita convenzione scritta, o di maturata usucapione - le norme relative all'accessione e alla forma richiesta *ad substantiam* per il trasferimento dei diritti reali immobiliari (cfr. Cass. Sez. 2,



