

0002800-17



**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

**La Suprema Corte di Cassazione**

Sezione seconda civile

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Vincenzo MAZZACANE - Presidente  
Dott. Bruno BIANCHINI - Consigliere rel  
Dott. Pasquale D'ASCOLA - Consigliere  
Dott. Vincenzo CORRENTI - Consigliere  
Dott. Guido FEDERICO - Consigliere

r.g.n.18877/12

Cron. 2800

Rep. e T

U.P.2/12/2016

**CONDOMINIO**

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

sul ricorso (iscritto al n.r.g. 18877/12) proposto da:

**Nicola** ( c.f.: );

**Armando** ( c.f.: )

parti entrambe rappresentate e difese dall'avv. C ; il primo, in forza di procura speciale per atto notar Regine da Torre Annunziata del 9 luglio 2012 ed il secondo giusta mandato in calce al ricorso ; con domicilio eletto presso lo studio del predetto difensore in Roma, (studio dell'avv. )

-Ricorrenti-

contro

**Condominio "PARCO** in Trecase, |

(c. )

*franchini-st*

2460/16



In persona del suo amministratore *pro tempore* rag. \_\_\_\_\_ a ciò autorizzato giusta delibera assembleare del 27 settembre 2012; rappresentato e difeso dall'avv. \_\_\_\_\_, giusta mandato a margine del controricorso e, successivamente, dal prof. avv. \_\_\_\_\_, giusta procura speciale autenticata nelle sottoscrizioni dal notaio dr. \_\_\_\_\_ in data 29 dicembre 2014; con domicilio eletto presso l'avv. \_\_\_\_\_, con studio in Roma, via \_\_\_\_\_

- Contro ricorrente -

\*\*\*\*\*

**avverso la sentenza n. 2804/2011 della Corte di Appello di Napoli, deliberata il 27/05/11; depositata il 31/08/11; non notificata.**

Udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 2 dicembre 2016 dal Consigliere Dott. Bruno Bianchini;

Udito il prof. avv. \_\_\_\_\_ per il contro ricorrente;

udito il P.M. nella persona del Sostituto Procuratore Generale, dr. Carmelo Sgroi, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

### **Svolgimento del processo**

1 – Il condominio “Parco I \_\_\_\_\_ li via Vesuvio n 184 in Trecase propose innanzi al Tribunale di Torre Annunziata ricorso di denuncia di nuova opera chiedendo la chiusura di una porta -aperta all’interno del corridoio condominiale collegante l’androne alla scala A ed all’ascensore di quella parte di edificio – che permetteva l’ingresso da negozi aventi accesso originariamente solo dall’esterno dell’edificio condominiale: citò pertanto sia l’attuale proprietario dei due locali, Armando \_\_\_\_\_ sia il suo dante causa, Nicola \_\_\_\_\_; negato l’interdetto a cagione dell’ultimazione dei lavori, nella successiva fase di merito i convenuti sostennero la legittimità dell’opera sia per la preesistenza del varco,

*Francini - st*



poi murato, sia perché la condotta censurata sarebbe rientrata nell'uso lecito della cosa comune.

2 – Il Tribunale dichiarò l'inesistenza di un diritto dei convenuti alla realizzazione dell'apertura, condannando il [redacted] alla sua rimessione in pristino; tale capo di decisione fu confermato dalla Corte di Appello di Napoli con sentenza pubblicata il 31 agosto 2011 : il giudice dell'impugnazione, per quanto qui ancora è d'interesse, ritenne che dalla lettura dei titoli di acquisto del [redacted] e dall'originario costruttore e del [redacted] dal primo, sarebbe emerso che il corridoio adducante all'androne poteva dirsi condominiale solo per il [redacted] in quanto proprietario anche di due appartamenti (siti nella scala A dell'edificio) ma non del [redacted] i cui locali avevano un ingresso del tutto autonomo; ritenne poi la Corte distrettuale che, poste tali conclusioni, fosse irrilevante ogni valutazione in merito alla portata del regolamento – di asserita natura contrattuale – ed inconducente l'esame delle tabelle millesimali, al fine di scrutinare la liceità della condotta degli appellanti.

3 – Per la cassazione di tale decisione hanno proposto ricorso il [redacted] ed il [redacted] sulla base di un unico motivo; il Condominio ha resistito con controricorso; entrambe le parti hanno presentato memorie ex art 378 cpc.

### **Motivi della decisione**

§ 1 – I ricorrenti denunciano la violazione e la falsa applicazione delle norme: sull'uso paritetico della cosa comune – art 1102 cod civ. –; sulla individuazione delle parti comuni di un edificio in condominio – art 1117 cod civ.-; sul regolamento del condominio – art 1138 cod civ. - ; sulla interpretazione dei contratti di vendita che videro acquirenti il [redacted] ed il Gilardi – artt 1362 e segg. cod civ. – sulla valutazione delle prove secondo il prudente apprezzamento del giudice – art 116 cod civ. - ; è altresì censurato il percorso argomentativo seguito

*Giachetti et*



dalla Corte territoriale , assumendo l'omessa o comunque insufficiente motivazione su un fatto controverso in giudizio

§ 1.a – Sostengono le parti ricorrenti innanzi tutto che dalla piana lettura del ricorso di denuncia di nuova opera sarebbe emerso che il Condominio colà ricorrente aveva impostato la propria azione sul presupposto della violazione dell'art 1102 cod civ., sulla base dell'assunto che l'attività di immutazione dello stato dei luoghi posta in essere dal venditore fosse diretta a garantire al compratore Gilardi una servitù (di passaggio) prima non esistente a vantaggio di uno dei due negozi acquistati ed a carico di beni sicuramente condominiali – corridoio ed androne –

§1.a.1 – Posto ciò ritengono i ricorrenti che sarebbe stato necessario indagare la portata del regolamento di condominio per accertare se anche il Gilardi fosse divenuto comproprietario dei beni condominiali mentre la Corte di Appello avrebbe ritenuto superflua tale indagine giudicando assorbenti le conclusioni alle quali era pervenuta a seguito dell'esame dei titoli di acquisto: a quest'ultimo proposito sottolineano che anche il Gilardi, in quanto proprietario di due negozi siti nel fabbricato comune e considerato nelle tabelle millesimali come soggetto tenuto alla contribuzione per la conservazione di alcuni beni comuni – la casa del portiere , per accedere alla quale doveva farsi uso del portone e dell'androne che conducevano alla scala A del fabbricato; il lastrico di copertura – avrebbe dovuto esser considerato partecipante alla comunione anche del corridoio e, accertato ciò, avrebbe avuto diritto di far uso della cosa comune rispettando il pari utilizzo garantito agli altri condomini.

§ 2 – Il motivo è fondato in quanto la Corte di Appello non ha fatto corretta applicazione del principio, anche di recente enunciato da questa Corte ( vedi Cass. sez VI-2, ord. n.4664/2016 ) secondo il quale negli edifici in condominio le parti

*Mauchesi et*



funzionalmente a servizio del fabbricato ( nell'ipotesi in esame; il corridoio conducente alla scala A; nell'ipotesi esaminata dalla richiamata pronuncia: le scale, con i relativi pianerottoli) , rientrano tra le parti di questo che, in assenza di titolo contrario, devono presumersi comuni nella loro interezza - anche se poste concretamente a servizio soltanto di alcune delle porzioni dello stabile- a tutti i partecipanti alla collettività condominiale, ai sensi dell'art 1117 cod civ. ; stante tale principio risultano inconducibili al fine dell'esclusione della condominialità del corridoio sia la sua originaria segregazione dai negozi retrostanti sia l'esame dei successivi titoli di trasferimento degli immobili "principali" ( gli appartamenti ed i due locali terranei per il i soli negozi per il , che aveva permesso di appurare che solo nel rogito di acquisto del primo vi era espressa menzione delle parti comuni che venivano ad essere trasferite, tra le quali anche l'androne di ingresso e la scala A ( deducendosene che queste derivavano la loro condominialità solo con riferimento agli appartamenti).

§ 2.a - Ne consegue che, essendo stato accertato che i locali adibiti a negozi sono posti nel fabbricato condominiale, la Corte del merito avrebbe dovuto indirizzare la sua indagine partendo da tale presupposto, al fine di delibare la illiceità della condotta immutativa lamentata dal Condominio.

§ 3 - La sentenza va dunque cassata e la causa rinviata per nuova valutazione innanzi alla Corte di Appello di Napoli, in diversa composizione, la quale provvederà anche alla ripartizione delle spese del presente giudizio di legittimità.

**P.Q.M.**

**La Corte**

Accoglie il ricorso, cassa l'impugnata decisione e rinvia alla Corte di Appello di Napoli, in diversa composizione , anche per la regolazione delle spese del giudizio di legittimità.

*Scavone*



Così deciso in Roma il 2 dicembre 2016, nella camera di consiglio della seconda Sezione della Corte di Cassazione.

**Il Consigliere estensore**

Dr Bruno Bianchini

*Bruno Bianchini*

**Il Presidente**

Dr. Vincenzo Mazzacane

*Vincenzo Mazzacane*

**Il Funzionario Giudiziario**  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Roma, 2 FEB. 2017

**Il Funzionario Giudiziario**  
Dott.ssa Donatella D'ANNA