

27636-18



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dagli ill.mi signori magistrati

OGGETTO:

dott. Luigi Giovanni Lombardo	- Presidente	condominio
dott. Ubaldo Bellini	- Consigliere	R.G.N.: 26801/2014
dott. Luigi Abete	- Consigliere rel.	Cron.: 27636
dott. Antonio Scarpa	- Consigliere	Rep.: C.I.
dott. Rossana Giannaccari	- Consigliere	C.C.: 23/5/2018

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 26801 - 2014 R.G. proposto da:

MARIA PIA - c.f.

(anche in qualità di erede di Luisa Laura

elettivamente

domiciliata in

la rappresenta e difende in virtù di procura speciale a margine del

ricorso.

RICORRENTE

contro

"AUTORIMESSE" s.r.l. (quale cessionaria della cessata

Immobiliare" s.r.l.) - c.f.

- in persona del legale rappresentante

pro tempore, rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente in virtù di

procura speciale in calce al controricorso dall'avvocato I

li.

CONTRORICORRENTE

1

OK  
22/5/18





Esponneva che con atto in data 26.7.2000 essa società attrice si era resa acquirente del lotto "B" per i diritti spettanti a Maria Fernanda e a Cristina

Chiedeva, tra l'altro, che l'adito giudice dichiarasse di proprietà condominiale il piccolo locale a piano terra dello stabile di via S. n. 16, abusivamente accorpato al lotto "A" ed adibito a servizio igienico dei locali condotti in locazione dalla "SA.PA. Ristorazioni" s.r.l..

Si costituivano Maria Pia Cornaggia Medici e Laura Luisa

Instavano, tra l'altro, per il rigetto dell'avversa domanda.

Non si costituivano e venivano dichiarati contumaci il condominio di via S. n. 16, e Giovanna

Spiegava volontario intervento la "SA.PA. Ristorazioni" s.r.l..

Espletata la c.t.u., con sentenza n. 11585/2009 l'adito tribunale dichiarava, tra l'altro, il piccolo locale al piano terra di proprietà condominiale.

Proponeva appello Maria Pia Cornaggia Medici (*anche in qualità di erede di Luisa Laura*

Resisteva la "Autorimesse s.r.l. (*quale cessionaria della cessata "Immobiliare" s.r.l.*); esperiva appello incidentale.

Non si costituivano e venivano dichiarati contumaci la "SA.PA. Ristorazioni" s.r.l., il condominio di via S. n. 16, e Giovanna

Con sentenza n. 2136 dei 8.4/11.6.2014 la corte d'appello di Milano rigettava sia il gravame principale sia il gravame incidentale e compensava le spese del grado.

Evidenziava, tra l'altro, la corte che non si era acquisito riscontro di titoli atti a comprovare la proprietà esclusiva, in quanto ricompreso nel lotto "A", del



piccolo locale al piano terra, né titoli idonei potevano reputarsi la licenza edilizia del 1887 e la planimetria del primo piano; che segnatamente nessun riferimento al locale conteso si rinveniva nell'atto di divisione del 3.10.1998 e la previsione che vi figurava, secondo cui i beni divisi venivano assegnati "a corpo e non a misura, nello stato di diritto attuale con tutte le accessioni e pertinenze", costituiva mera clausola di stile.

Avverso tale sentenza ha proposto ricorso Maria Pia [redacted] (anche in qualità di erede di Luisa Laura [redacted]) ne ha chiesto sulla scorta di due motivi la cassazione con ogni conseguente statuizione anche in ordine alle spese.

La "Autorimesse [redacted] s.r.l. (quale cessionaria della cessata [redacted] Immobiliare" s.r.l.) ha depositato controricorso; ha chiesto dichiararsi inammissibile o rigettarsi l'avverso ricorso con il favore delle spese.

Il condominio di Milano, via S. [redacted] n. 16, Giovanna [redacted] e la "SA.PA. Ristorazioni" s.r.l. non hanno svolto difese.

Con il **primo motivo** la ricorrente denuncia la violazione degli artt. 2643, 2646 e 2650 cod. civ..

Deduce che il piccolo locale al piano terra, qualora lo si ritenga - così come lo si è ritenuto - non ricompreso nel lotto "A", in quanto estraneo all'atto di divisione in data 3.10.1988, è da considerare non già condominiale, sibbene, al più, di residua comune proprietà di ella ricorrente, di Cristina [redacted] e di Giovanna [redacted]

Deduce in particolare che, in quanto estraneo alla divisione, il piccolo locale non appartiene in condominio alla "Autorimesse 1 [redacted] s.r.l. e agli altri condomini; che invero dapprima la s.r.l. controricorrente, con l'atto in data 26.7.2000, e poi i condomini dalla controricorrente aventi causa hanno



acquistato esclusivamente i diritti sul lotto "B" già spettanti, in dipendenza della divisione del 3.10.1988, a Maria Fernanda *(per l'usufrutto)* e a Cristina *(per la quota di 1/2 della nuda proprietà del lotto "B")*.

Con il **secondo motivo** la ricorrente denuncia ai sensi dell'art. 360, 1° co., n. 3, cod. proc. civ. la violazione degli artt. 817 e 818 cod. civ., dell'art. 132 cod. proc. civ. e dell'art. 118 disp. att. cod. proc. civ..

Deduce che nel corso del giudizio si è acquisito riscontro che il piccolo locale è accessibile unicamente dal lotto "A" ed è al servizio unicamente del lotto "A"; che conseguentemente deve considerarsi pertinenza del lotto "A".

Deduce in particolare che la natura pertinenziale è comprovata dalle autorizzazioni sanitarie del 28.10.1996, dai disegni degli impianti sanitari allegati alla relazione "Interthermo Project" s.r.l. del 6.9.1994, dalla domanda di autorizzazione edilizia del 29.4.1997, dalla domanda di sanatoria del 19.3.2001, ove si parla di accorpamento di due locali in uno al piano terra; che dunque non vi è stato alcun tamponamento dello spazio cortilizio e si è provveduto a collegare due locali interni.

**Si premette** che nella fattispecie non si versa in un'ipotesi di litisconsorzio necessario.

Le sezioni unite di questa Corte spiegano che, in tema di condominio negli edifici, qualora un condomino agisca per l'accertamento della natura condominiale di un bene, non occorre integrare il contraddittorio nei riguardi degli altri condomini, se il convenuto eccepisca la proprietà esclusiva, senza formulare, tuttavia, un'apposita domanda riconvenzionale e, quindi, senza mettere in discussione - con finalità di ampliare il tema del decidere ed ottenere una pronuncia avente efficacia di giudicato - la comproprietà degli altri soggetti *(cfr. Cass. sez. un. 13.11.2013, n. 25454)*.

 5



Su tale scorta si rileva che Maria Pia Cornaggia Medici e Laura Luisa a non hanno in prime cure esperito domanda riconvenzionale volta ad ottenere l'accertamento riconvenzionale della proprietà esclusiva del locale conteso (cfr. sentenza d'appello, pag. 4, ove si riferisce che "le convenute svolgevano inoltre domanda riconvenzionale chiedendo dichiararsi tenuta la Immobiliare a concedere in uso condominiale quale deposito rifiuti un proprio locale").

**Il primo motivo di ricorso è destituito di fondamento.**

Si rappresenta che la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art 1117 cod. civ. sorge nel momento in cui più soggetti divengono proprietari esclusivi delle varie unità immobiliari che costituiscono l'edificio, sicché per effetto della trascrizione dei singoli atti di acquisto di proprietà esclusiva - i quali comprendono *pro quota*, senza bisogno di specifica indicazione, le parti comuni - la situazione condominiale è opponibile ai terzi dalla data dell'eseguita formalità (cfr. Cass. 9.12.1974, n. 4119).

Su tale scorta si rileva che, allorquando con atto per notar Gallizia in data 3.10.1988 le sorelle Laura Luisa e Maria Fernanda si provvidero alla divisione del fabbricato di via , n. 16, di Milano - asse ereditario di Pia Castellini - attribuendosi, evidentemente in proprietà esclusiva, la prima, le unità immobiliari ricomprese nel lotto "A", la seconda, le unità immobiliari ricomprese nel lotto "B", senza dubbio insorse, *ipso facto*, un condominio tra le stesse condividenti.

Sono dunque da condividere e il rilievo della controricorrente, secondo cui "con il menzionato atto di divisione tra la sig.ra i Maria Fernanda e la sorella, sig.ra Laura Luisa (...), come sottolineato dal notaio, dott. Paolo Lovisetti, <è stato costituito un condominio (...)>" (così controricorso,

 6



pag. 3), e l'analogo rilievo del primo giudice, secondo cui "con l'atto di divisione del (...) 3/10/88 l'intero fabbricato di via 16 [fu] contestualmente costituito in condominio" (*così sentenza d'appello, pag. 6, ove è riprodotta testualmente la sentenza di primo grado*).

In questo quadro si rappresenta ulteriormente quanto segue.

Per un verso, che, in caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento, dall'originario unico proprietario ad altri soggetti, di alcune unità immobiliari, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione "*pro indiviso*" di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso: ciò sempre che il contrario non risulti dal titolo, cioè che questo non dimostri una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di dette parti e di escluderne gli altri (*cf. Cass. 19.11.2002, n. 16292; Cass. 13.4.1987, n. 3671; Cass. 11.6.1986, n. 3867, secondo cui quando, in occasione del primo atto di frazionamento della proprietà di un edificio, la destinazione obbiettiva di un bene potenzialmente comune non è contrastata dal titolo, tale bene nasce di proprietà comune*).

Per altro verso, che siccome ha correttamente posto in risalto il tribunale e poi ribadito la corte d'appello, a riscontro della destinazione del locale *de quo* all'uso comune, "più che di un locale (...) in origine si trattava di una rientranza costituente una sorta di piccolo andito affacciatesi sul cortile interno e riconducibile, proprio per tali sue caratteristiche, nella previsione dell'art. 1117 c.c." (*così sentenza d'appello, pag. 23, ove è testualmente riprodotto il riferito passaggio della motivazione del primo dictum*).

 7



Per altro verso ancora, che, siccome la corte di merito ha puntualmente rimarcato, nell'atto di divisione in data 3.10.1988 - e pur nelle risultanze catastali antecedenti alla scheda planimetrica redatta nel 2001 per conto dell'originaria convenuta - non compare alcun riferimento, idoneo a smentire la presuntiva destinazione all'uso comune, al locale per cui è controversia.

Alla luce delle esposte considerazioni si rappresenta in conclusione quanto segue.

Da un canto, che va appieno condiviso il postulato della corte distrettuale, secondo cui, in quanto parte in origine dell'area cortilizia comune, il piccolo locale al piano terra, ai sensi dell'art. 1117 cod. civ., deve senz'altro reputarsi di proprietà condominiale.

Dall'altro, che in nessun modo può esser recepito l'assunto della ricorrente, veicolato dal primo mezzo, a tenor del quale il "localino in contenzioso (...), se non compreso nella divisione non può essere condominiale, ma (...) al più indiviso tra Cornaggia Maria Pia e Giovanna e Cristina *(così ricorso, pag. 15)*.

### **Il secondo motivo di ricorso è destituito di fondamento.**

Si premette che la corte territoriale ha correttamente specificato che spettava comunque all'appellante fornire la prova che il locale conteso, "non comparando alcun riferimento (...) nell'atto di divisione" (...), costituisse una pertinenza del compendio immobiliare assegnatogli in sede divisionale, idonea a vincere la presunzione di parte comune di cui all'art. 1117 c.c. (...) a sua volta fondata sulla contiguità di tale spazio al cortile, da cui non appariva separato e da cui era agevolmente raggiungibile" *(così sentenza d'appello, pag. 25)*.

E si premette altresì che la corte di Milano ha soggiunto che il surriferito onere probatorio dall'appellante non era stato assolto ("*prova però difettata*": *così sentenza d'appello, pag. 25*).

 8



Su tale scorta si osserva quanto segue.

In primo luogo, che le ragioni di censura che il secondo mezzo di impugnazione veicola, siccome afferenti al "giudizio di fatto", rilevano – se del caso - nei limiti della novella formulazione del n. 5 del 1° co. dell'art. 360 cod. proc. civ., applicabile *ratione temporis* al caso di specie (*la sentenza impugnata è stata depositata in data 11.6.2014*), e nei termini che le sezioni unite di questa Corte hanno esplicitato con la pronuncia n. 8053 del 7.4.2014 (*cfr. Cass. 2.3.2006, n. 4599, secondo cui, tra l'altro, l'accertamento in ordine alla sussistenza degli elementi oggettivi e soggettivi che caratterizzano il rapporto pertinenziale fra due immobili, comporta un giudizio di fatto che, come tale, è incensurabile in sede di legittimità se espresso con motivazione adeguata ed immune da vizi logici*).

In secondo luogo, che la ricorrente si duole essenzialmente – siccome si è anticipato - per l'asserita omessa ed erronea valutazione delle risultanze di causa, segnatamente documentali.

E tuttavia il cattivo esercizio del potere di apprezzamento delle prove non legali da parte del giudice di merito non dà luogo ad alcun vizio denunciabile con il ricorso per cassazione, non essendo inquadrabile nel paradigma dell'art. 360, 1° co., n. 5, cod. proc. civ., né in quello del precedente n. 4, disposizione che - per il tramite dell'art. 132, n. 4, cod. proc. civ. - dà rilievo unicamente all'anomalia motivazionale che si tramuta in violazione di legge costituzionalmente rilevante (*cfr. Cass. 10.6.2016, n. 11892*).

In terzo luogo ed in ogni caso, che la costituzione del rapporto pertinenziale presuppone che il proprietario della cosa principale abbia anche la piena disponibilità della pertinenza; ove tale presupposto faccia difetto, la destinazione di una cosa al servizio di un'altra può avere luogo solo in forza di un rapporto



obbligatorio costituito tra i rispettivi proprietari (cfr. Cass. 30.7.1990, n. 7655; Cass. 26.6.2000, n. 8659; Cass. 29.9.2005, n. 1957, secondo cui, qualora le cose appartengano a due proprietari diversi, la destinazione dell'una a servizio dell'altra può avvenire solo in forza di un rapporto obbligatorio convenzionalmente stabilito tra il proprietario della cosa principale e quello della cosa accessoria).

Ovviamente è indubitabile nella fattispecie che Maria Pia Cornaggia Medici non abbia la piena disponibilità dell'asserita pertinenza.

In dipendenza del rigetto del ricorso la ricorrente va condannata a rimborsare alla s.r.l. controricorrente le spese del presente giudizio di legittimità.

La liquidazione segue come da dispositivo.

Il condominio di Milano, via S. n. 16, Giovanna e la "SA.PA. Ristorazioni" s.r.l. non hanno svolto difese.

Nessuna statuizione nei loro confronti va perciò assunta in ordine alle spese.

Si dà atto che il ricorso è datato 3.11.2014.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, d.p.r. 30.5.2002, n. 115, si dà atto inoltre della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, d.p.r. cit..

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente, Maria Pia ;  
a rimborsare alla controricorrente, "Autorimesse s.r.l., le  
spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano in complessivi euro  
4.200,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario delle spese  
generali nella misura del 15%, i.v.a. e cassa come per legge; ai sensi dell'art.  
13, comma 1 *quater*, d.p.r. n. 115/2002, dà atto della sussistenza dei



presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione ai sensi dell'art. 13, comma 1 *bis*, cit..

lt

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della II sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione, il 23 maggio 2018.

Il presidente

dott. Luigi Giovanni Lombardo

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

30 OTT. 2018

Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Donatella D'ANNA