CASSAZIONE.net

0019094/14

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Oggetto

*COMUNIONE E CONDOMINIO

R.G.N. 29458/2007

R.G.N. 1877/2008

Cron. 19094

Rep. 3408

Ud. 14/05/2014

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ROBERTO MICHELE TRIOLA - Presidente -

Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE - Rel. Consigliere -

Dott. CESARE ANTONIO PROTO - Consigliere -

Dott. FELICE MANNA - Consigliere -

Dott. ANTONINO SCALISI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 29458-2007 proposto da:

GC C.F. X , elettivamente domiciliato in ROMA, VIA G BORSI 4, presso lo studio dell'avvocato SCAFARELLI FEDERICA, rappresentato e difeso dall'avvocato DE VIVO ARISTIDE;

- *ricorrente* -

contro

2014

1193 OMISSIS

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

- intimati -

sul ricorso 1877-2008 proposto da:

OMISSIS

, elettivamente domiciliati in ROMA, PIAZZA CAVOUR, presso la CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato PINO ANTONINO;

- controricorrenti e ricorrenti incidentali -

contro

GC , BA ;

- intimati -

avverso la sentenza n. 358/2007 della CORTE D'APPELLO di MESSINA, depositata il 09/07/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 14/05/2014 dal Consigliere Dott. GAETANO ANTONIO BURSESE;

udito l'Avvocato Scafarelli Federica difensore del ricorrente che si riporta agli atti depositati e deposita le cartoline di ricevimento;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. AURELIO GOLIA che ha concluso per l'accoglimento del ricorso principale, per quanto di ragione, l'inammissibilità del ricorso incidentale.

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

G-C ed altri

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato, gli attuali controricorrenti citavano in giudizio dinnanzi al tribunale di Bercellona P.G., CG e AB , deducendo che ciascuno di essi attori era proprietario di una singola unità immobiliare ubicata nel complesso edilizio sito in Barcellona P.G. , contrada Oreto , da essi acquistato dal costruttore ed originario proprietario del complesso - nella persona del convenuto G - con inclusi : vano cantina, garage e posto auto scoperto; che prima della stipula del rogito, il venditore aveva comunicato ad alcuni di essi che non sarebbe stata loro trasferita anche la proprietà dei sottotetti, se non versando l'ulteriore somma di L. 10.000.000; che alcuni di essi, non essendo in grado di sopportare ulteriori oneri economici, avevano rilasciato, in sede di preliminare, una dichiarazione di rinuncia all'acquisto del sottotetto; che dopo l'acquisto delle rispettive unità immobiliari, essi avevano preso conoscenza però della natura condominiale dei sottotetti, di talchè avevano invano chiesto al G il rilascio delle relative chiavi di accesso ai predetti vani; che questi non aveva accondisceso a tale loro richiesta ed aveva anzi precisato di aver venduto una porzione di sottotetto ad AB ; ciò premesso e ribadita la natura condominiale dei vani sottotetto utilizzabili dai condomini come depositi o stenditoi ovvero per altro servizio di comune interesse, gli attori chiedevano che l'adito Tribunale dichiarasse

CASSAZIONE.net

che i sottotetti di cui ai corpi di fabbrica A, B e D fossero di proprietà comune dei proprietari degli appartamenti sottostanti, con la condanna del G all'immediata consegna in loro favore delle relative chiavi d'accesso, oltre al risarcimento del danno per mancato uso dei predetti locali.

Si costituiva il G contestando la natura condominiale dei sottotetti, che invece dovevano ritenersi di sua proprietà esclusiva, così come risultava del resto dai dati catastali e dal regolamento condominiale (nel quale ai vani stessi era attribuita una millesimazione autonoma), rilevando infine che nessuna menzione di tali locali era dato rinvenire negli atti notarili che erano stati stipulati.

Anche il B si costituiva precisando di non essere proprietario del sottotetto, che catastalmente apparteneva al G .

L'adito Tribunale, con sentenza n. 24/05 accoglieva la domanda e dichiarava la natura condominale dei sottotetti, rigettando però la richiesta di diretta consegna delle chiavi di accesso ad essi attori, nonché la domanda di risarcimento danni anche ex art. 96 c.p.c.

Avverso la pronuncia proponevano appello gli originari attori per la parte in cui non era stata accolta la loro domanda di consegna delle chiavi di accesso ai sottotetti, nonché per la mancata condanna del B alle spese legali in favore degli attori T , C e P .

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

Resistevano il G ed il B , che insistevano per il rigetto dell'impugnazioni, formulando il primo anche appello incidentale; l'adita Corte d'Appello di Messina, con sentenza n. 358/07 depositata in data 9.07.07, rigettava le impugnazioni e confermava la sentenza impugnata con la sola variazione di ordinare al G di consegnare le chiavi all'amministratore del condominio, disponendo la compensazione delle spese del grado. La Corte peloritana confermava la natura condominale dei sottotetti, attesa la loro idoneità ad essere destinati per i servizi condominiali (lavatoio, stenditoio, deposito ecc.), in mancanza di riserva di proprietà del costruttore ovvero di idonea indicazione dai titoli d'acquisto. Riteneva che nessuna rilevanza poteva attribuirsi in specie, alla dichiarazione contenuta in alcuni preliminari (<clausola n. 5> : " *preso atto dell'impossibilità di avanzare diritti ai in ordine ai sottotetti*") , " *trattandosi di una mera dichiarazione di scienza ricognitiva di una situazione*". Le chiavi però dovevano consegnarsi solo all'amministratore del condominio, che doveva assicurarne il godimento a tutti i condomini. Era peraltro giustificata anche la compensazione delle spese tra il B e i tre condomini T , C e P attesa la carenza di prova contro il medesimo.

Per la cassazione di tale sentenza ricorre il G sulla base di n. 4 mezzi; resistono con controricorso T , C e P , G L , M , B e B , formulando altresì ricorso incidentale ; gli altri intimati non hanno svolto difese. Quindi la Corte, con

CASSAZIONE.net

ordinanza in data 3.10.2013 ha disposto il rinnovo della notifica del ricorso agli intimati T , M e B .

MOTIVI DELLE DECISIONE

1 - RICORSO PRINCIPALE - Preliminarmente occorre riunire il ricorso principale e quello incidentale ai sensi dell'art. 335 c.p.c.

Con il primo motivo del ricorso **principale** il ricorrente CG denuncia l'omessa insufficiente e contraddittorietà della motivazione circa un fatto controverso decisivo per il giudizio; omesso od incompleto esame di decisivi elementi di prova.

Sostiene che la corte territoriale non ha esaminato convenientemente il materiale istruttorio che aveva a disposizione per ritenere che esso G fosse l'esclusivo proprietario dei sottotetti e che gli stessi non avessero natura di beni condominiali. La motivazione della sentenza in ogni caso si presenta " inadeguata e viziata da un incompleto, frammentario ed inconferente esame di tutti gli elementi (plurimi e convergenti) offerti dal G a supporto della proprietà dei sottotetti de *quibus*". Evidenzia il ricorrente che " la Corte territoriale ha in primo luogo escluso che nella fattispecie i titoli pubblici d'acquisto e gli altri documenti prodotti (ovvero i contratti preliminari, l'atto costitutivo del condominio e le risultanze ipocatastali) potessero essere utili a determinare la natura e la proprietà dei sottotetti .... Ciò in quanto , in assenza di esplicito riferimento ai sottotetti, negli atti d'acquisto degli immobili e nel regolamento di condominio ad essi

CASSAZIONE.net

allegato, non sarebbe possibile, né ritenere inclusi detti locali tra le parti condominiali, né ritenere operata un'effettiva riserva di proprietà degli stessi in favore del venditore. Inoltre, secondo il giudice di 2° grado, nessun valore negoziale potrebbe attribuirsi, per superare il silenzio dei titoli, alle dichiarazioni effettuale da alcuni promittenti acquirenti in sede di contratto preliminare (art. 4) in quanto esse sarebbero semplici <dichiarazioni di scienza>, mentre le risultanze catastali non avrebbero alcuna valenza probante, come pure l'attribuzione autonoma di millesimi ai vani sottotetti".

Quindi il ricorrente lamenta – con riguardo alla menzionata clausola n. 4 contenuta in alcuni preliminari - come il giudice distrettuale non abbia valutato nella sua interezza la dichiarazione contenuta in alcuni preliminari (" ***preso atto dell'impossibilità di avanzare diritti in ordine ai sottotetti***") ignorando del tutto la parte finale del testo (" ***in quanto di ciò se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo***"). Si tratta infatti chiaramente di una vera e propria pattuizione correlata al prezzo d'acquisto dell'unità immobiliare, che **non includeva** quindi i sottotetti nella compravendita

2- Con il 2° motivo l'esponente denuncia la violazione del'art. 1362 c.c. lamentando la violazione dei canoni esegetici dettati in tema d'interpretazione del contratto, con riferimento alle suddetta clausola n. 4, erroneamente ritenuta priva di valore negoziale in quanto "mera dichiarazione di scienza" e dunque non idonea a fornire la prova della **riserva di proprietà** dei sottotetti. In tal caso il giudice nell'interpretazione

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

del contratto, dopo avere ritenuto i titoli d'acquisto non espliciti in ordine all'avvenuto trasferimento anche della proprietà dei sottotetti, " non ha considerato e valutato , nella ricerca dell'effettiva volontà delle parti, il significativo comportamento complessivo (antecedente e successivo) di queste e degli acquirenti in particolare, che era stato concludente nel senso della riserva di proprietà dei sottotetti in capo al G "

3- Con il terzo motivo il ricorrente denuncia il vizio di motivazione della sentenza: sottolinea che tali sottotetti per le loro caratteristiche, sono locali con una loro ben precisa autonomia e struttura funzionale, suscettibili di uso e godimento esclusivo, che sono e costituiscono vani autonomi, con una estensione pari agli appartamenti dei piani sottostanti.

4 - Con il 4° motivo infine il ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell' artt. 1117 c.c. atteso che la corte distrettuale ha ritenuto erroneamente di fatto operante, in relazione a tali sottotetti, la presunzione di comunione prevista da tale norma. Ciò nonostante, l'art. 1117 c.c. non include il sottotetto tra le parti comuni, nonostante i titoli e le pattuizioni intercorse tra le parti e gli altri elementi documentali acquisiti.

5 . Ad avviso del Collegio le censure di cui sopra – unitariamente esaminate in quanto strettamente connesse - sono fondate.

Invero non può negarsi l' incongruità e la palese contraddittorietà della motivazione della sentenza impugnata, frutto in effetti di una valutazione del materiale istruttorio del tutto frammentaria, incoerente ed illogica.

CASSAZIONE.NET

CASSAZIONE.net

La corte distrettuale ritiene infatti che basandosi sulle caratteristiche fisiche dei sottotetti (costituenti locali del tutto autonomi, dotati anche di un portoncino blindato, in tutto e per tutto simile a quelli degli altri appartamenti) , debba escludersi, " da un lato, che essi costituiscano una pertinenza degli appartamenti dell'ultimo piano immediatamente ad essi sottostante (lo sarebbero stati se avessero avuto la mera funzione di creare una camera d'aria a loro beneficio) e, dall'altro , che essi rappresentino (così come vorrebbe il G) dei veri e propri appartamenti utilizzabili autonomamente e dei quali egli si sarebbe riservato la proprietà. Infatti, le descritte caratteristiche e la loro conseguente idoneità ad essere destinati anche solo potenzialmente a servizio dei condomini (come deposito, stenditoi di biancheria, luogo di riunioni condominiali od altro) implicano necessariamente che si tratti di locali condominiali (*tertium non datur* essendo del tutto sfornita di fondamento la tesi che vorrebbe attribuire loro natura privata di bene autonomamente negoziabile, anche per la semplice considerazione che non si sarebbe trattato di <sottotetti> ma di appartamenti in tutto e per tutto identici a quelli dei piani sottostanti").

Da questa premessa, appare viziato sotto il profilo logico il ragionamento della corte territoriale, che in buona sostanza, in contrasto con le premesse da cui parte, ha ritenuto condominiali i vani in questione solo per una loro generica quanto astratta "idoneità ad essere destinati anche solo potenzialmente a servizio dei condomini", trascurando di valutare nel giusto

CASSAZIONE.net

modo anche gli altri elementi convergenti verso l'opposta soluzione di vani autonomamente negoziabili.

Al riguardo si è così espressa questa S.C. " In tema di condominio, la natura del sottotetto di un edificio è, in primo luogo, determinata dai titoli e, solo in difetto di questi ultimi, può ritenersi comune, se esso risulti in concreto, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, oggettivamente destinato (anche solo potenzialmente) all'uso comune o all'esercizio di un servizio di interesse comune. Il sottotetto può considerarsi, invece, pertinenza dell'appartamento sito all'ultimo piano solo quando assolva alla esclusiva funzione di isolare e proteggere l'appartamento medesimo dal caldo, dal freddo e dall'umidità, tramite la creazione di una camera d'aria e non abbia dimensioni e caratteristiche strutturali tali da consentirne l'utilizzazione come vano autonomo (Cass. Ordinanza n. 17249 del 12/08/2011).

Alla luce di tali considerazioni, non appare conforme a logica e non può condividersi la valutazione della Corte circa la menzionata "dichiarazione" dei promissari acquirenti, contenuta nella clausola n. 4 di alcuni preliminari (" ***preso atto dell'impossibilità di avanzare diritti in ordine ai sottotetti"***) estraendola arbitrariamente dal restante contesto del periodo, del seguente testuale tenore: " ***in quanto di ciò se ne è tenuto conto nella determinazione del prezzo***"), che invece è stato totalmente ignorato. In effetti, letta nel modo corretto (***preso atto dell'impossibilità di***

CASSAZIONE.net

avanzare diritti in ordine ai sottotetti" " in quanto di ciò se ne è tenuto nella determinazione del prezzo) , è davvero difficile ritenere – come fa la corte distrettuale – che si tratti di una "chiara dichiarazione di scienza ricognitiva" (di cui però non si comprenderebbe la funzione) e non invece di " una vera e propria pattuizione correlata al prezzo d'acquisto dell'unità immobiliare , da cui appare logico dedurre che il preliminare escludesse i sottotetti nella compravendita".

Sotto tale profilo può apparire certamente significativa anche la circostanza ricordata dagli gli stessi intimati, secondo cui prima della stipula del rogito, il venditore aveva comunicato ad alcuni degli acquirenti che " non sarebbe stata loro trasferita anche la proprietà dei sottotetti, se non versando l'ulteriore somma di L. 10.000.000"; tutto ciò sembrerebbe sicuro indice della non condominialità dei vani di cui si discute o quanto meno dell'intenzione del costruttore di procedere ad un vendita separata dagli appartamenti, come peraltro manifestato ad alcuni degli acquirenti.

In altri termini, il ragionamento della corte per stabilire la natura dei locali sottotetto potrebbe valere per entrambe le soluzioni in esame e soprattutto non sembra persuasivo per affermare la prescelta natura condominiale di tali locali.

6 – L'accoglimento del ricorso principale comporta l'assorbimento di quello incidentale formulato da P , C . G , L , B e B . Il ricorso incidentale riguarda la violazione dell'art. 360 n. 5 cpc in

CASSAZIONE.net

riferimento alla posizione del convenuto originario BA (del quale era stata esclusa dalla Corte distrettuale la legittimazione passiva) nonché la violazione dell'art. 91 c.p.c.

P.Q.M.

Riunisce i ricorsi e li accoglie entrambi; cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese di questo giudizio, ad altra sezione della Corte d'Appello di Messina.

In Roma li 14/05/ 2013

IL CONSIGLIERE EST. IL PRESIDENTE

(dott. Gaetano Antonio Bursese) (dott. Roberto Triola)

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, 10 SET. 2014

Il Funzionario Giudiziario
Valeria NERI

CASSAZIONE.NET