

Civile Ord. Sez. 2 Num. 27407 Anno 2022

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore:

Data pubblicazione: 20/09/2022

ORDINANZA

sul ricorso 24737-2017 proposto da:

TERESA, ANNA MARIA, elettivamente
domiciliate in ROMA, VIA 3, presso lo studio
dell'avvocato FRANCESCO, che le rappresenta e difende
unitamente all'avvocato FABRIZIO ;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO, in persona dell'amministratore pro
tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA N. 213,
presso lo studio dell'avvocato ELISABETTA, che lo
rappresenta e difende;

- controricorrente -

e contro

IMMOBILIARE S.R.L., in persona del suo
rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa, nel precedente

grado di giudizio, dagli Avv. ALESSANDRO , CLAUDIO
, GIOVANNI ;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 5833/2016 della CORTE D'APPELLO di
ROMA, depositata il 04.10.2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio
del 06.07.2022 dal Consigliere Dott. CRISTINA AMATO;

RILEVATO CHE:

1. Con atto di citazione notificato in data 10.04.2008, il
CONDOMINIO evocava in giudizio dinanzi al
Tribunale di Roma le odierne ricorrenti affinché fosse accertato il
diritto di proprietà del CONDOMINIO sull'appartamento,
asseritamente occupato *sine titulo* dalle convenute, sito in Roma
nella palazzina C, scala H, int. 1, di via n. 138, già
adibito ad alloggio del portiere. Sosteneva il CONDOMINIO che la
proprietà condominiale sul suddetto immobile – acquistata sin dal
momento della costituzione del condominio, avvenuta nel 1975 –
fosse comprovata dal Regolamento condominiale (art. 4)
regolarmente trascritto con atto n. 2757 del 18.01.1978, e che
pertanto in punto di accertamento del diritto reale di proprietà il
condominio potesse beneficiare della presunzione di cui all'art.
1117 cod. civ. Quanto alla destinazione dell'immobile, il
CONDOMINIO deduceva che esso era stato destinato ad alloggio
del portiere nella persona del sig. LUCIANO che lo
aveva occupato fino alle sue dimissioni, rese nel settembre 1981;
che il sig. e la sua famiglia avevano, poi, continuato
ad occupare l'immobile di cui è causa in forza di un contratto di
locazione, la cui cessazione risulta da sentenza del Tribunale di
Roma n. 5731/2001; che, nonostante la cessazione del rapporto di

locazione, le attuali ricorrenti eredi del sig. _____, nel frattempo deceduto, non avevano rilasciato l'immobile.

1.1. Le convenute si costituivano, eccepivano il difetto di legittimazione attiva del condominio e, nel merito, contestavano la proprietà comune dell'appartamento, in assenza di alcun atto di trasferimento del bene. In via riconvenzionale, chiedevano l'accertamento della proprietà dello stesso immobile, acquistata mediante atto notarile del 15.07.2005 da IMMOBILIARE

_____ S.r.l., a sua volta avente causa della _____, società costruttrice dell'intero fabbricato, la quale aveva ceduto l'appartamento in causa con atto di cessione di azienda del 01.07.2004 (successivamente individuato con atto del 15.06.2005). Chiamavano, perciò, in causa IMMOBILIARE _____ S.r.l. per la garanzia riconosciuta dall'art. 1483 cod. civ. in caso di evizione totale o parziale del bene.

2. Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 24848/2010, accoglieva la domanda attorea, dichiarava la proprietà condominiale del bene e ordinava alle convenute il rilascio dello stesso e la refusione delle spese di lite. Accoglieva altresì la domanda di manleva, e condannava la terza chiamata al pagamento della somma richiesta dalle convenute, e a tenere indenni queste ultime da tutte le pretese avanzate dal condominio e alle spese di lite sostenute.

3. Avverso la sentenza del Tribunale di Roma proponevano appello TERESA _____ e ANNA MARIA _____ deducendo l'erronea applicazione della presunzione di cui all'art. 1117 cod. civ., la nullità del giudizio di primo grado per carenza di *legitimatio ad causam* e *jus postulandi* in capo all'amministratore del condominio, la nullità della sentenza di prime cure per aver pronunciato in difetto di annullamento dell'atto di acquisto dell'immobile 15.07.2005. Nelle more del giudizio è stata sospesa l'esecutività della sentenza di primo grado.

4. La Corte d'Appello di Roma, con la sentenza qui impugnata, rigettava il gravame e confermava le decisioni del Tribunale di Roma.

4.1. In particolare, la Corte affermava:

- la sussistenza della legittimazione attiva e passiva dell'amministratore del condominio ex art. 1131, comma 1, e 1136 cod. civ. in quanto, sulla base della prospettazione dei fatti in primo grado, la domanda si qualifica come finalizzata alla tutela della proprietà comune del bene, e non già all'acquisizione di diritti - da parte dei condomini - appartenenti formalmente a terzi;

- la sufficienza della previsione del Regolamento di condominio (art. 4) quale prova della natura condominiale del bene, che altresì giustifica l'inclusione dell'appartamento nelle tabelle millesimali ivi allegate, in quanto destinato già dalla nascita ad alloggio del portiere;

- l'insufficienza delle prove documentali di parte appellante a contrastare la presunzione di comproprietà dell'appartamento, trattandosi di titoli di acquisto successivi alla costituzione del condominio e, quindi, alla destinazione del bene ad alloggio del portiere. Né soccorre la trascrizione dell'atto di acquisto dell'immobile, che deve ritenersi irrilevante, stante il pregresso trasferimento *pro quota* dell'immobile ai singoli condomini, in forza dei rispettivi titoli di acquisto, quale pertinenza. Neanche può dirsi verificata la conservazione della sola proprietà dell'appartamento in capo alla società costruttrice dall'atto della costituzione del condominio sino all'atto di cessione dell'azienda, stante la mancata produzione degli atti di vendita delle singole unità immobiliari.

5. Avverso detta sentenza hanno proposto ricorso in Cassazione le sigg.re TERESA e ANNA MARIA , notificato in data 20.10.2017.

Resistono il CONDOMINIO e IMMOBILIARE S.R.L., i quali hanno depositato separati controricorsi.

Le ricorrenti hanno depositato memoria.

CONSIDERATO CHE:

1. Il ricorso è affidato ad un unico motivo, seppure articolato in diversi punti. Le ricorrenti lamentano violazione e falsa applicazione di norme di diritto, con riferimento agli artt. 1117, 2697 e 2909 cod. civ., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ.

1.1. Le ricorrenti ritengono errata la decisione della Corte d'Appello laddove ha considerato sufficiente la previsione contenuta nell'art. 4 del Regolamento condominiale ai fini della prova della natura condominiale dell'immobile, senza invece valutare l'eventuale attitudine funzionale oggettiva del bene e le sue caratteristiche strutturali (assenti nel caso di specie); ovvero l'espressa destinazione dell'unità immobiliare in questione, consolidatasi nel tempo, all'uso comune dell'immobile.

1.2. Le ricorrenti contestano anche le risultanze probatorie dedotte dalla Corte di Appello con riferimento all'inserimento delle carature millesimali dell'appartamento nelle tabelle annesse al Regolamento citato. Deduce, infatti, il motivo di ricorso che dette tabelle esplicano la funzione di determinare il valore delle singole unità immobiliari e delle relative quote di comproprietà, al fine del riparto delle spese generali (oltre che dell'esercizio dei diritti di partecipazione all'organo assembleare). Il CONDOMINIO appellato non ha mai fatto cenno, né dato prova del riparto di dette spese.

1.3. Le ricorrenti contestano, altresì, il richiamo fatto nella sentenza impugnata ad una precedente decisione del Tribunale di Roma (n. 5731/2001), passata in giudicato, con la quale era stata accertata la cessazione del rapporto di locazione esistente tra il sig. Luciano e il CONDOMINIO, ove si dà atto - *incidenter tantum* - della circostanza che l'alloggio locato fosse l'ex alloggio del portiere. Si tratterebbe, infatti, di un accertamento incidentale inidoneo a formare oggetto di giudicato ai sensi dell'art. 2909 cod. civ., dunque non vincolante rispetto alla decisione della presente controversia.

2. Il motivo non è meritevole di accoglimento.

Preliminarmente, deve superarsi l'eccezione preliminare dei controricorrenti in ordine alla generale inammissibilità del ricorso, il quale, invero, contiene una chiara esposizione dell'oggetto e dei fatti di causa, e non contiene, invece, indicazioni nuove.

2.1. Occorre premettere che la natura condominiale di un bene, in questo caso dell'appartamento contestato, non è oggetto di presunzione, ma piuttosto conseguenza di una regola di attribuzione della proprietà, che ammette la prova contraria (Cass. 2 civ., 16.03.2022, n. 8593). Secondo l'insegnamento di questa Corte (Cass. 2 civ., 28.04.2022, n. 13317): «In tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, [...], risultante dall'art. 1117 c.c. - il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria - può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari». (Cass. Sez. U., 07.07.1993, n. 7449; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza del 08.09.2021, n. 24189).

2.2. Secondo l'interpretazione consolidata di questa Corte, per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117, n. 2), cod. civ., perché destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se, all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condomini su di essa (Cass. 2 civ., 22.06.2022, n. 20145; Cass. Sez. 2, 14.06.2017, n. 14796; Cass. 2 civ., 07.05.2010, n. 11195; Cass. 2 civ., 25.03.2005, n. 6474; Cass. 2 civ., 26.11.1998, n. 11996; Cass. 2 civ., 23.08.1986, n. 5154). Invero, a differenza delle cose necessarie all'uso comune, contemplate nel numero 1) dell'art. 1117 cod. civ., i locali dell'edificio elencati all'art. 1117, n. 2), cod. civ., raffigurano beni ontologicamente suscettibili di utilizzazioni diverse, anche autonome: per diventare beni comuni, essi necessitano di una specifica destinazione al servizio in comune. Ciò significa che, affinché un locale sito nell'edificio - che, per la sua collocazione, può essere adibito ad alloggio del portiere, oppure utilizzato come qualsiasi unità abitativa - diventi una parte comune ai sensi dell'art. 1117, n. 2), cod. civ., occorre che, all'atto della costituzione del condominio, al detto locale sia di fatto assegnata la specifica destinazione al servizio comune (Cass. 2 civ., 14.06.2017, n. 14796). Nel caso di specie, tale destinazione è stata impressa dal Regolamento condominiale trascritto nel 1978, il quale annovera l'appartamento del portiere tra i beni comuni. Una volta insorta la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117, n. 2), cod. civ., i successivi atti di acquisto di proprietà esclusiva comprendono la stessa *pro quota*, senza bisogno di specifica indicazione, mentre nessuno dei singoli condomini può validamente disporre della loro proprietà (Cass. 2 civ., 22.06.2022, n. 20145).

2.3. Pertanto, nel caso di specie correttamente la Corte distrettuale ha considerato la situazione di fatto (destinazione ad uso portineria, assegnato infatti a Luciano , coniuge e padre delle attuali ricorrenti) e giuridica dell'appartamento (incluso nelle parti comuni dall'art. 4 del Regolamento condominiale, predisposto a seguito della vendita del complesso immobiliare da parte della società costruttrice e regolarmente trascritto con atto n. 2757 del 18.01.1978), accertando l'insufficienza delle prove documentali di parte appellante a contrastare la presunzione di comproprietà dell'appartamento, trattandosi di titoli di acquisto *successivi* alla costituzione del condominio e, quindi, alla destinazione del bene ad alloggio del portiere. Ad avvalorare tale circostanza soccorre la stessa ricostruzione delle ricorrenti, dalla quale risulta la difficoltà di individuazione dei beni dell'azienda costruttrice, che pure si era riservata la proprietà di taluni immobili, tanto da rendere necessaria la nomina di un arbitratore il quale sarebbe addivenuto all'individuazione degli immobili di proprietà della società avente causa dell'originaria costruttrice (tra questi, l'appartamento di cui è causa) solo in data 15.06.2015, ossia in data posteriore alla trascrizione del Regolamento condominiale che, a suo tempo, aveva invece annoverato l'immobile tra i beni comuni del CONDOMINIO . Tanto è sufficiente per ritenere che l'alloggio non fosse stato in proprietà esclusiva della società costruttrice, ma fosse di proprietà comune dello stabile.

2.4. Restano assorbiti gli altri punti oggetto di doglianza.

3. Il ricorso è - per tali ragioni - respinto, con aggravio delle spese processuali liquidate in dispositivo.

Si dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, 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.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso;

condanna le ricorrenti a rifondere ai controricorrenti le spese del giudizio di Cassazione, che liquida per ciascun controricorrente in €7.300,00, di cui € 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13 comma 1-*quater*, nel testo introdotto dal L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-*bis*, ove dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio in data 6 luglio 2022.