

*Condominio e attribuzione in proprietà esclusiva della proprietà*

Cassazione civile, sez. VI, 22 giugno 2016, n. 12980. Pres. Manna.  
Rel. Milena Falaschi

**Comunione e condominio - Cose e servizi comuni di edifici -  
Genesi di un condominio - Smembramento di una precedente  
proprietà individuale - Attribuzione in via esclusiva della  
proprietà di un bene**

*Laddove la genesi di un condominio avvenga mediante il successivo smembramento di una precedente proprietà individuale, la volontà dei contraenti di attribuire in via esclusiva la proprietà di un bene che, per sua struttura e ubicazione, dovrebbe considerarsi comune ai condomini, deve emergere in maniera chiara e trasparente dall'atto bilaterale di trasferimento delle singole frazioni condominiali. Del resto, in assenza di un'esplicita manifestazione della volontà delle parti, all'atto meramente unilaterale dell'originario proprietario non potrebbe riconoscersi alcuna efficacia costitutiva o probatoria, potendosi al più rilevare l'esistenza di circostanze oggettive tali da escludere ragionevolmente la natura condominiale del bene, qualora i connotati strutturali o la collocazione dello stesso rendano evidente, al momento della compravendita, la destinazione nell'interesse esclusivo del proprietario originario o di un numero limitato di condomini (in tal senso, Cass., nn. 26766 del 2014; 3257 del 2004; 16292 del 2002; 11877 del 2002; 2670 del 2001; 5442 del 1999; 9221 del 1994; 9062 del 1994; 6103 del 1993; 3679 del 1987; 1806 del 1984).*

**CONSIDERATO IN FATTO**

In attuazione della L. n. 9 del 1974, l'I.N.C.I.S. stabiliva il trasferimento graduale del proprio patrimonio a favore dell'I.A.C.P., ivi compreso lo stabile sito in Teramo, viale Mazzini n. 2, ceduto attraverso una serie di successivi atti di alienazione, relativi a singole porzioni dello stabile, con la sola eccezione di taluni distacchi dell'immobile e dei locali adibiti al servizio di portierato, destinati dall'ente cedente a uso esclusivo.

Con Delib. 9 dicembre 1977, n. 52 l'A.T.E.R., succeduta nel frattempo allo I.A.C.P. e divenuta proprietaria dell'intero edificio, destinava a uso di archivio e deposito i locali prima adibiti a lavatoio e stenditoio.

Successivamente, in data 29 luglio 1980, in conseguenza di un primo atto di alienazione di uno degli alloggi dello stabile si costituiva il CONDOMINIO di (omissis), il quale, con atto notificato il 6-12 dicembre 2001, citava in giudizio l'A.T.E.R. dinanzi al Tribunale di Teramo, domandando l'accertamento della proprietà comune dei suddetti locali,

nonchè la condanna della convenuta alla restituzione degli stessi e al risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale ritardo nella consegna.

Con sentenza n. 1314 del 13 dicembre 2004, nella resistenza della convenuta, il giudice adito rigettava le domande attoree, accogliendo invece la domanda riconvenzionale dell'A.T.E.R. di rivendica della proprietà esclusiva dei locali controversi.

Avverso tale sentenza il soccombente condominio interponeva gravame dinanzi alla Corte di Appello di L'Aquila, la quale accoglieva l'impugnazione e, per l'effetto, riformava il provvedimento suddetto, accertando la proprietà condominiale dei beni de quibus, con condanna della convenuta alla restituzione. Con ricorso notificato il 9 luglio 2013, l'A.T.E.R. ha domandato la cassazione della sentenza d'appello, articolando due motivi.

Con il primo ha lamentato la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117 e 2728 c.c., nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione rispetto all'idoneità della Delib. 9 dicembre 1977 a vincere la presunzione di condominialità.

Con il secondo motivo, ha dedotto l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione rispetto alla destinazione ad uso particolare ed esclusivo dei locali oggetto di controversia.

Il CONDOMINIO di (omissis) ha resistito con controricorso.

Il consigliere relatore, nominato a norma dell'art. 377 c.p.c., ha depositato la relazione di cui all'art. 380 bis c.p.c. proponendo la reiezione del ricorso.

In prossimità dell'adunanza camerale parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

#### RITENUTO IN DIRITTO

Vanno condivise e ribadite le argomentazioni e le conclusioni di cui alla relazione ex art. 380 bis c.p.c. che di seguito si riporta: "In via preliminare, occorre evidenziare l'irrelevanza dell'eccezione di inammissibilità proposta dal contro ricorrente, secondo cui lo scrutinio del merito della controversia sarebbe precluso dal filtro di cui all'art. 360 bis c.p.c., in quanto la sentenza impugnata avrebbe deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di questa Corte. La norma, difatti, alla luce dell'interpretazione consolidata dalla sentenza n. 19051 del 2010 delle Sezioni Unite, impone una valutazione di manifesta infondatezza, e non di inammissibilità, del ricorso, la quale è comunque oggetto di giudizio in questa sede.

Ciò precisato, le censure dedotte dalla ricorrente, da valutarsi congiuntamente per la loro stretta connessione, appaiono destituite di fondamento.

In sintesi, la ricorrente deduce l'erroneità dell'accertamento svolto dal giudice d'appello, il quale, pur avendo correttamente indicato l'art. 1117 c.c. quale fonte di una presunzione iuris tantum della destinazione condominiale dei beni indicati al comma 2 medesima norma, avrebbe indebitamente escluso dal novero degli "atti contrari" idonei a superare tale presunzione l'atto di destinazione unilaterale posto in essere dal proprietario esclusivo di un immobile indiviso, ritenendo invece necessario che tale volontà sia esplicitata nell'ambito del titolo costitutivo del condominio, ossia nel primo negozio di trasferimento delle porzioni.

La questione riguarda dunque l'idoneità della Delib. 9 dicembre 1977 a escludere i locali occupati dalla ricorrente dall'insieme dei beni condominiali, dovendosi altrimenti presumere, in virtù dell'art. 1117 c.c., comma 2 - fondato sul rilievo esperienziale secondo cui determinati beni risultano normalmente connessi da un vincolo di destinazione strumentale alle porzioni di proprietà esclusiva dei singoli condomini - la natura comune degli stessi.

Di certo, appare evidente che non può disconoscersi la facoltà dell'unico proprietario dell'immobile di destinare, nell'ambito dell'uso esclusivo dell'edificio, singole frazioni dello stesso a un fine particolare, ma perché tale volontà unilaterale possa imporsi agli eventuali acquirenti delle porzioni dello stabile, ossia ai futuri condomini, è necessario che l'elisione del nesso pertinenziale tra la res principale e la res secondaria, laddove non esplicitato in forma chiara nell'atto pubblico di trasferimento, costitutivo del condominio, emerga quantomeno sul piano oggettivo, alla luce dei connotati strutturali o della particolare collocazione del singolo bene la cui natura è controversa.

Tale principio, frutto di un approccio ermeneutico attento sia alle prerogative del proprietario sia alle esigenze di tutela degli acquirenti delle porzioni condominiali, trova conferma in numerosi precedenti di questa Corte, atti a tracciare un orientamento giurisprudenziale oggi dominante, in base al quale, laddove la genesi di un condominio avvenga mediante il successivo smembramento di una precedente proprietà individuale, la volontà dei contraenti di attribuire in via esclusiva la proprietà di un bene che, per sua struttura e ubicazione, dovrebbe considerarsi comune ai condomini, deve emergere in maniera chiara e trasparente dall'atto bilaterale di trasferimento delle singole frazioni condominiali. Del resto, in assenza di un'esplicita manifestazione della volontà delle parti, all'atto meramente unilaterale dell'originario proprietario non potrebbe riconoscersi alcuna efficacia costitutiva o probatoria, potendosi al più rilevare l'esistenza di circostanze oggettive tali da escludere ragionevolmente la natura condominiale del bene, qualora i connotati strutturali o la collocazione dello stesso rendano evidente, al momento della compravendita, la destinazione nell'interesse esclusivo del proprietario originario o di un numero limitato di condomini (in tal senso, Cass., nn. 26766 del 2014; 3257 del 2004; 16292 del 2002; 11877 del 2002; 2670 del 2001; 5442 del 1999; 9221 del 1994; 9062 del 1994; 6103 del 1993; 3679 del 1987; 1806 del 1984).

Pertanto, guardando alle peculiarità del caso di specie, appare doveroso riconoscere che il giudice di secondo grado ha fatto buona applicazione

dei suddetti principi, rilevando che le caratteristiche strutturali dei locali contestati ne evidenziano l'obiettiva destinazione condominiale, atteso che il lavatoio e lo stenditoio non appaiono strutturalmente separati dalle altre superfici condominiali, costituendo, peraltro, ricovero per il serbatoio comune dell'acqua e per la comune caldaia. Ne è derivata, pertanto, l'esclusione dell'asserita proprietà esclusiva della ricorrente, non potendosi la stessa dedurre nè dal tenore degli atti di trasferimento succedutisi nel tempo, i quali operano una distinzione ristretta ai soli locali destinati al servizio di portineria, nè dalla delibera richiamata, il cui contenuto non ha trovato eco nei negozi traslativi delle singole frazioni condominiali (v. pag. 5 della sentenza impugnata).

Per tali ragioni, appare opportuno procedere in camera di consiglio ai sensi del combinato disposto degli artt. 375 e 380 bis c.p.c., potendosi rilevare la manifesta infondatezza delle deduzioni della ricorrente."

Gli argomenti e le proposte contenuti nella relazione di cui sopra sono condivisi dal Collegio e le critiche formulate dalla ricorrente nella memoria illustrativa non hanno alcuna incidenza su dette conclusioni, giacchè ribadiscono difese che per le ragioni sopra esposte - sono state superate dalle argomentazioni predette e non rappresentano alcuna lacuna motivazionale, non apportando alcun ulteriore elemento di valutazione, e conseguentemente il ricorso va respinto.

Le spese di lite seguono la soccombenza.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater la Corte è tenuta a dare atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del cit. art. 13, comma 1 bis.

P.Q.M.

La Corte, rigetta il ricorso;

condanna parte ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di Cassazione in favore del resistente che liquida in complessivi Euro 2.000,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre alle spese forfettarie ed agli accessori come per legge.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte del ricorrente dell'ulteriore importo, a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del cit. art. 13, comma 1 bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Sesta Civile - 2 della Corte di Cassazione, il 26 gennaio 2016.

Depositato in Cancelleria il 22 giugno 2016.