

0026609/16



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. BRUNO BIANCHINI - Presidente -
- Dott. IPPOLISTO PARZIALE - Consigliere -
- Dott. LORENZO ORILIA - Consigliere -
- Dott. ANTONELLO COSENTINO - Rel. Consigliere -
- Dott. GIUSEPPE GRASSO - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 24317-2012 proposto da:

COMUNE DI SARZANA, elettivamente domiciliato in

, presso lo studio dell'avvocato , rappresentato e difeso dall'avvocato ;

- **ricorrente** -

contro

elettivamente domiciliati in

, presso lo studio dell'avvocato , che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato ;

Oggetto

*COMUNIONE E CONDOMINIO

R.G.N. 24317/2012

Cron. 26609

Rep. C.T.

Ud. 11/10/2016

PU

2016

2021

- controricorrenti -

nonchè contro

;

- intimata -

avverso la sentenza n. 280/2012 della CORTE D'APPELLO
di GENOVA, depositata il 09/03/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 11/10/2016 dal Consigliere Dott. ANTONELLO
COSENTINO;

udito l'Avvocato _____, con delega orale
dell'Avvocato _____, difensore del ricorrente
che si riporta agli atti depositati;

udito l'Avvocato _____, difensore dei
resistenti che si riporta agli atti depositati;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ALESSANDRO PEPE che ha concluso per
l'accoglimento 1° motivo del ricorso.

(quale erede di) e quale erede di ed).

Il ricorso si articola su due motivi.

Gli intimati hanno resistito controricorso.

La causa è stata discussa alla pubblica udienza del 11.10.16, per la quale entrambe le parti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c. e nella quale il Procuratore Generale ha concluso come in epigrafe.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Col primo motivo si denuncia la violazione degli articoli 1117 e 1362 c.c. in cui la corte territoriale sarebbe incorsa nell'interpretazione dell'atto di acquisto del Comune, in particolare dando prevalenza alle risultanze della planimetria rispetto a quelle del testo del contratto.

Il motivo va giudicato infondato, perché, come questa Corte ha avuto modo di chiarire (cfr. sent. n. 6764/03) le piante planimetriche allegate ai contratti aventi ad oggetto immobili fanno parte integrante della dichiarazione di volontà, quando ad esse i contraenti si siano riferiti nel descrivere il bene, e costituiscono mezzo fondamentale per l'interpretazione del negozio, salvo, poi, al giudice di merito, in caso di non coincidenza tra la descrizione dell'immobile fatta in contratto e la sua rappresentazione grafica contenuta nelle dette planimetrie, il compito di risolvere la *quaestio voluntatis* della maggiore o minore corrispondenza di tali documenti all'intento negoziale ricavato dall'esame complessivo del contratto. Nella specie la corte territoriale ha dato adeguatamente conto delle ragioni per le quali ha ritenuto - con accertamento di fatto sindacabile in sede di legittimità soltanto sotto i profili del rispetto dei criteri legali di interpretazione e del difetto di motivazione (cfr. Cass. 12594/13) - che nell'atto di acquisto del Comune il portico per cui è causa sia stato considerato bene condominiale; nella sentenza gravata, infatti, si valorizza, per un verso, il rilievo che nel testo contrattuale si richiama espressamente, per la miglior identificazione del cespite compravenduto, la planimetria allegata all'atto (*"il tutto meglio individuato con contorno di colore rosso nella planimetria, che, previa sottoscrizione delle parti con me notaio, si*

allega sub C") e, per altro verso, il percorso argomentativo sviluppato nella perizia dell'ufficio tecnico comunale (pur essa richiamata nell'atto notarile ed al medesimo allegata) di stima della congruità del prezzo delle compravendite (nella quale, si evidenzia nella sentenza gravata, la superficie del porticato *de quo* risultava espressamente definita "*di uso comune*" e, ai fini della valutazione, veniva diminuita di due dodicesimi, pari al rapporto tra il numero delle unità immobiliari non vendute al Comune e il numero delle unità immobiliari costituenti il fabbricato).

Col secondo motivo si deduce il vizio di omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione e di travisamento dei fatti di causa, con conseguente violazione dell'articolo 1117 c.c., in cui la corte territoriale sarebbe incorsa non rilevando che la realizzazione degli alloggi del Comune risaliva ad epoca anteriore all'acquisto delle unità immobiliari degli altri condomini e che, quindi, al momento di tale acquisto la destinazione del portico all'uso comune era, secondo la prospettazione del ricorrente, già venuta meno.

Il motivo va disatteso.

Secondo il risalente insegnamento di questa Corte (cfr. Cass. 3867/86), al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione sancita dalla norma dell'art. 1117 cod. civ., con riguardo ai beni in essa indicati, occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio, cioè al primo atto di trasferimento di una unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se da esso emerga o meno la volontà delle parti di riservare a uno dei condomini la proprietà di beni che, per ubicazione e struttura, siano potenzialmente destinati all'uso comune. Conseguentemente, quando, in occasione del primo atto di frazionamento della proprietà di un edificio, la destinazione obbiettiva di un bene potenzialmente comune non sia contrastata dal titolo (come, nella specie, accertato dal giudice territoriale con statuizione che ha resistito all'impugnativa proposta con il primo mezzo di ricorso), tale bene nasce di proprietà comune e la comunione sullo stesso non può più venire meno per effetto dell'occupazione senza titolo da parte di un singolo condomino. Le circostanze che gli alloggi del Comune siano stati realizzati prima che gli altri condomini acquistassero le loro unità immobiliari

risulta dunque influente ai fini della decisione; la censura di insufficienza motivazionale va dunque disattesa, alla stregua del costante orientamento di questa Corte secondo cui, per integrare il vizio di cui all'articolo 360 n. 5 c.p.c. (anche nel testo anteriore alla modifica recata dal decreto legge n. 83/12) è necessario l'omessa o insufficiente motivazione su circostanze specifiche "di tale portata da invalidare, con un giudizio di certezza e non di mera probabilità, l'efficacia delle altre risultanze istruttorie che hanno determinato il convincimento del giudice di merito" (così Cass. nn. 25756/14, 24092/13, 14973/06).

Il ricorso va dunque, in definitiva, rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione seguono la soccombenza.

PQM

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente a rifondere alle contro ricorrenti le spese del giudizio di cassazione, che liquida in € 4.000, oltre € 200 per esborsi ed oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma il 11 ottobre 2016

Il Cons. estensore

Antonello Cosentino



Il Presidente

Bruno Bianchini



Il Funzionario
Dot.ssa Daniela D'Amico

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Roma,

21 DIC. 2016

21/12/2016

