

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO LA CORTE SUPREMA DI  
CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati: Dott. PICCIALLI Luigi - Presidente -  
Dott. PROTO Cesare Antonio - Consigliere - Dott. MANNA Felice - rel.  
Consigliere - Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere - Dott. SCALISI  
Antonino - Consigliere -

ha pronunciato la seguente: sentenza  
sul ricorso ..... proposto da:

F.F., elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato F.M.,  
rappresentato e difeso dall'avvocato A.A.;

ricorrente - contro

P., in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante,  
elettivamente domiciliato in ROMA, presso lo studio dell'avvocato S.R., che

lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato S.C.;

controricorrente - e contro

CONDOMINIO ....., in persona dell'Amministratore pro tempore;

intimato -

avverso la sentenza n. .... della CORTE di ..... depositata il .....

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del ..... dal  
Consigliere Dott. FELICE MANNA;

udito l'Avvocato F.S., con delega dell'avvocato R.S. difensore della  
controricorrente, che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO  
Rosario Giovanni che ha concluso per il rigetto del ricorso, previa correzione  
della sentenza impugnata (art. 1118 c.c., comma 2), spese compensate.

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Con citazione notificata il ..... F.F. esponeva di aver preso in  
locazione in tempi diversi dai sig.ri C., per esercitarvi l'attività di ....., un  
locale sito al piano terra del fabbricato condominiale sito in ....., piano  
terra distinto dal numero civico ....., e un altro vano ad uso ufficio posto  
al piano ammezzato del medesimo edificio. Precisava che l'uno e l'altro

vano erano stati collegati fra loro dai proprietari mediante una scala interna in legno, affinché i clienti del F. non utilizzassero la scala condominiale per accedere al vano superiore dell'esercizio commerciale. Deduceva, quindi, che successivamente, con contratto del ....., i C. gli avevano venduto detti locati, con l'apposita clausola che il vano posto al piano ammezzato non avrebbe avuto accesso dalla via ..... . Con atto del ..... gli stessi C. avevano poi alienato alla P. tre vani ad uso ufficio al medesimo piano ammezzato del ridetto fabbricato condominiale, confinanti con quello di sua proprietà, aventi accesso dal corridoio collegato alla scala condominiale cui si accedeva dalla ridetta via pubblica. In tale atto i venditori avevano precisato, con altra clausola, di aver murato l'apertura che in precedenza consentiva l'accesso all'ufficio di proprietà F. tramite il corridoio anzi detto.

Ciò esposto, F.F. conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di ....., la P. e il condominio di via ....., affinché fosse accertato, previa declaratoria d'inefficacia delle clausole dei citati contratti, non potendo i C., a suo giudizio, privare l'ufficio a lui venduto dell'accesso tramite il corridoio e la scala condominiale, che detto corridoio era comune alla sua proprietà.

Chiedeva, pertanto, che la società convenuta fosse condannata a ripristinare a sua cura e spese la funzione condominiale di tale corridoio.

Nel resistere in giudizio la P. deduceva che il bene in questione era sorto come bene non già comune, ma di proprietà esclusiva dei C., essendo

comune agli otto vani del piano ammezzato che essi avevano acquistato dai costruttori con un contratto del .....

Il condominio si costituiva in giudizio protestando la propria estraneità al tema del contendere, in relazione al quale non manifestava alcun interesse.

Il Tribunale, accertata la natura condominiale del corridoio d'accesso agli uffici siti al piano ammezzato dello stabile, dichiarava la nullità della clausola contenuta nel contratto di vendita del ..... e il conseguente diritto del F. di ripristinare l'accesso al proprio immobile dal corridoio stesso.

Tale sentenza era ribaltata dalla Corte di .....

Quest'ultima rilevava che dal titolo d'acquisto di C.V. (atto del .....)  
risultava che il corridoio in questione non era incluso tra le parti comuni dell'edificio cedutegli in comproprietà, nè era annoverato come tale dall'art. 1117 c.c.; che il corridoio era al servizio esclusivo degli otto vani già di proprietà C. posti al piano ammezzato; che pertanto era ragionevole ritenere che il corridoio fosse stato trasferito in proprietà esclusiva a C. V. quale accessorio delle unità immobiliari alienate; e che, pertanto, legittimamente era stato chiesto al F. di rinunciare al diritto di servirsi di tale corridoio per accedere all'ingresso di via .....

Per la cassazione di tale sentenza F.F. propone ricorso, illustrato da memoria.

resiste con controricorso.

Rinviata la causa alla precedente udienza a nuovo ruolo, il ricorrente ha depositato nel termine appositamente concesso il ricorso rinotificato al condominio, che è rimasto intimato.

Ricorrente e controricorrente hanno depositato memoria.

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

- Col primo motivo - corredato come gli altri da idoneo quesito di diritto ai sensi dell'art. 366-bis c.p.c., applicabile *ratione temporis* - è dedotta la violazione dell'art. 1117 c.p.c., in relazione al n. 3 dell'art. 360 c.p.c., in quanto il corridoio in oggetto, per come descritto nella relazione del c.t.u., corrisponde alla nozione di andito, e quindi in assenza di prova contraria deve presumersi quale parte comune ai sensi della norma citata.

- Il secondo mezzo denuncia la violazione e la falsa applicazione dell'art. 1117 c.c. e degli artt. 1362 c.c. e ss., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, atteso che la mancata indicazione, nel contratto d'acquisto dei C., del bene in contestazione non ha l'effetto escluderne la natura comune.

- Il terzo, il quarto ed il quinto motivo lamentano l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5, sotto i seguenti profili: a) confrontando la relazione del c.t.u. e la sentenza si ricava che quest'ultima ha confuso il numero (otto) dei vani acquistati dal sig. C. con il numero (dieci) delle unità immobiliari ad uso ufficio poste al piano ammezzato. Sempre dalla relazione del c.t.u. si ricava che in detto piano vi sono tre uffici "in uso" alla P., uno di proprietà dell'odierno ricorrente ed altre

unità immobiliari di terzi, il che esclude che il corridoio sia al servizi esclusivo degli otto vani già di proprietà dei comuni danti causa delle parti;

b) un ulteriore elemento addotto dalla Corte di merito risiede nel rilievo che la superficie complessiva lorda dei vani e del corridoio era di mq. 256, mentre quella commerciale di mq. 252, rilievo cui, tuttavia, non si accompagna alcuna spiegazione, e che ad ogni modo è errato in quanto superato dal supplemento di c.t.u., che indica in mq. 259 la superficie lorda degli uffici e della porzione di corridoio che li collega; c) la ricomprensione del corridoio, o meglio della sua porzione, fra i beni trasferiti dai costruttori ai C. non poteva dedursi dall'estensione degli ammezzati contenuta nel relativo contratto, perchè si trattava di vendita a corpo e perchè la superficie misurata dal c.t.u. era maggiore di quella complessiva dei vani acquistati dai C., ma inferiore a quest'ultima maggiorata di quella porzione di corridoio.

- Il sesto motivo denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, in quanto la Corte territoriale ha ritenuto di trarre, ai fini della decisione, argomento dal fatto che dopo la stipula dell'atto del ..... per ..... anni i C. avevano utilizzato in via esclusiva il corridoio. Tale apodittica affermazione violerebbe, secondo parte ricorrente, il disposto della norma anzi detta, in quanto nessuna prova è stata chiesta in tal senso da alcuna parte.

- Col settimo motivo è dedotta, ancora, l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione, lì dove la Corte territoriale non ha dato conto, in

particolare riportando la clausola del contratto d'acquisto del F., delle ragioni della sua interpretazione e della qualificazione data, non avendo la Corte chiarito perchè il F. avrebbe rinunciato ad un diritto di servitù di cui, invece, nulla si legge nel prefato contratto.

- Infine, l'ottavo mezzo espone la violazione e falsa applicazione degli artt. 1117, 1123, e 1118 c.c., in relazione al n. 3 dell'art. 360 c.p.c. .

Sostiene parte ricorrente che il richiamo a Cass. n. 8136/04, non appare pertinente rispetto alla fattispecie. In quel caso si trattava di un corridoio parte di un appartamento che poi, a seguito di trasformazioni e ristrutturazioni, aveva assolto una funzione diversa. Nel caso di specie non può ritenersi che in ogni piano vi sia un andito costituente un condominio parziale tra i proprietari delle sole unità immobiliari che ne traggono vantaggio.

Diversamente, ogni condominio si polverizzerebbe in una molteplicità di condomini parziali, rendendo pleonastica la previsione del 3 comma dell'art. 1123 c.c., in base al quale se un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.

7.- I primi cinque motivi, da esaminare congiuntamente per la loro complementarietà, sono fondati.

Essi interpellano questa Corte Suprema su due questioni sequenziali.

La prima, se e a quali condizioni il corridoio di accesso ad alcune unità immobiliari di un fabbricato condominiale possa considerarsi parte comune ai sensi dell'art. 1117 c.c. (nel testo anteriore alle modifiche di cui alla L. n. 220 del 2012); in caso affermativo, se si possa escluderne il trasferimento della comproprietà pro quota in occasione della vendita di unità immobiliari al cui servizio esso sia destinato.

- Sulla prima va premesso che l'art. 1117 c.c. contiene un'elencazione non tassativa ma solo esemplificativa delle cose comuni, essendo tali, salvo risulti diversamente dal titolo, anche quelle aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune (cfr. ex pluribus, Cass. n. 6175/09). Ciò posto, la giurisprudenza di questa Corte ha chiarito già da tempo che l'art. 1117 c.c. noti stabilisce una presunzione legale di comunione per le cose in esso indicate nei n. 1, 2 e 3, ma dispone che detti beni sono comuni a meno che non risultino di proprietà esclusiva in base a un titolo; e che il criterio d'individuazione delle cose comuni dettato da tale norma 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. S.U. n. 7449/93). Servizio esclusivo che, ove riferito non ad una sola ma a più unità immobiliari, dà luogo al c.d. condominio parziale (su cui v., in generale, Cass. n. 23851/10), a sua volta configurato nella giurisprudenza di questa Corte anche con riferimento al caso di corridoi posti al servizio soltanto di talune delle unità immobiliari condominiali (v. Cass. nn. 21246/07 e 8136/04).

Non senza puntualizzare che il c.d. condominio parziale non possiede una propria autonomia perfetta, distinta e separata da quella relativa al condominio avente ad oggetto l'intero fabbricato, ma costituisce null'altro che una situazione configurabile per la semplificazione dei rapporti gestori interni alla collettività condominiale, in ordine a determinati beni o servizi appartenenti soltanto ad alcuni condomini (cfr. Cass. n. 2363/12, che difatti ne ha escluso l'autonoma legittimazione in giudizio).

- Sul secondo interrogativo va osservato che la clausola, contenuta nel contratto di vendita di un appartamento sito in un edificio in condominio, con cui sia esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune parti comuni dell'edificio stesso, deve ritenersi nulla, poichè con essa si intende attuare la rinuncia di un condomino alle dette parti comuni, vietata dal capoverso dell'art. 1118 c.c. (Cass. n. 3309/77; analogamente, v. anche Cass. n. 6036/95).

Inoltre, se si considerasse valida la vendita che escluda un diritto condominiale, si inciderebbe sulle quote millesimali, in violazione dell'art. 1118 c.c., comma 1. E' pacifico in dottrina (ed affermato anche da Cass. n. 561/70) che in materia di determinazione del valore dei piani o delle porzioni di piano rispetto a quello dell'edificio, da cui dipende la proporzione nei diritti e negli obblighi dei condomini, l'assemblea dei condomini non dispone di alcun potere, non essendo materia di deliberazione l'accertamento di uno stato di fatto. Ed è chiaro che ciò che non può

disporre l'assemblea condominiale non può nemmeno essere realizzato da un singolo condomino, il quale, pertanto, non può alienare la propria unità immobiliare separatamente dai diritti sulle cose comuni.

- La Corte territoriale non ha fatto buon governo dei principi anzi detti.

Un primo errore si rileva lì dove la sentenza impugnata si è limitata a registrare la non inclusione del concetto di "corridoio" tra le parti comuni annoverate dall' art. 1117 c.c., senza valutarne l'eventuale condominialità oggettiva (senza verificare, cioè, se il corridoio avesse comunque attitudine all'uso comune di tutte o di alcune delle unità immobiliari del condominio). Poi, passata ad esaminare il titolo di provenienza invocato a proprio vantaggio dalla società P., vale a dire l'atto d'acquisto del ..... di C. V. dai costruttori A.- G., ha accertato che tale atto non includeva tra le parti comuni dell'edificio il corridoio in contesa; ed atteso che dalla relazione del c.t.u. era emerso che questo era posto al servizio esclusivo degli otto vani siti al piano ammezzato, ha ritenuto "ragionevole" - ed in ciò risiede il secondo errore - che esso fosse stato trasferito in proprietà esclusiva ai C. in quanto "accessorio" delle unità immobiliari trasferitegli. Infine, a conferma di tale interpretazione ha richiamato il disinteresse del condominio, l'iniziale rinuncia del F. a servirsi del corridoio e la nozione di condominio parziale. E a conclusione ha ritenuto che "... il corridoio in contesa - destinato al servizio e/o godimento esclusivo delle sole unità immobiliari di proprietà dei C. site al primo piano ammezzato dell'edificio - si appartenesse in proprietà

ai predetti C. quale accessorio di dette unità immobiliari, e conseguentemente non avesse natura condominiale".

7.3.1. - Così ragionando la Corte d'appello ha capovolto l'ordine logico-giuridico della questione. In disparte il fatto che in materia di diritti reali di regola occorre procedere dai titoli e, in difetto, dalla legge, va osservato che: a) la ritenuta non inclusione del corridoio tra le cose comuni ex art. 1117 c.c. avrebbe dovuto, al più, arrestare ogni altra indagine, visto che neppure l'attore ha mai sostenuto di essere comproprietario del corridoio stesso in forza di un atto negoziale; b) per contro, l'altrettanto ritenuta obiettiva destinazione del corridoio al servizio delle unità immobiliari vendute dai costruttori a C.V. (dante causa dei comuni danti causa delle parti), pur costituendo un dato di fatto che semmai deporrebbe in favore della natura comune del bene, è stato utilizzato dalla Corte territoriale come elemento da cui trarre, invece, l'esistenza di un titolo contrario alla condominialità; c) inizialmente negata, quest'ultima sembra poi recuperata e ristretta al solo condominio parziale riguardante i vani ammezzati acquistati con l'atto del .....

Tale incedere logico-giuridico non correttamente orientato, nasce da un presupposto fattuale che non è chiaramente comprensibile nella sentenza impugnata. Da un lato, infatti, questa mostra di attribuire rilievo decisivo alla circostanza che il corridoio costituirebbe un "accessorio" dei vani venduti dai costruttori a C.V..

Dall'altro, il richiamo alla nozione di condominio parziale, benchè operato da ultimo e a mò di conferma di un approdo ermeneutico conseguito altrimenti, lascia intendere, pur nell'ambiguità del riferimento, che la Corte distrettuale abbia ritenuto che con la vendita dei vani ubicati al piano ammezzato si sia costituito un autonomo condominio parziale, riguardante i soli beni di proprietà C.. Il che, però, inteso in senso sincrono costituirebbe una contraddizione in termini, posto che non può darsi condominio con un solo proprietario; mentre inteso in senso diacronico significherebbe che tale condominio parziale si sarebbe costituito per effetto di alienazioni a terzi, anteriori a quelle rispettivamente effettuate alle parti in causa, cui, però, la sentenza neppure accenna.

Ad aggravare il difetto d'orientamento nell'argomentazione della Corte

....., l'ulteriore circostanza che mentre al 15<sup>a</sup> rigo della pag. 6 della sentenza impugnata si parla dell'acquisto, avvenuto con l'atto del ....., di dieci unità immobiliari del piano ammezzato, al 18<sup>a</sup> rigo della stessa pagina si indicano nel numero di otto, invece, i vani già di proprietà C. al cui servizio esclusivo sarebbe posto il corridoio. Di guisa che neppure si comprende se e come la Corte di ..... abbia accertato che il corridoio servisse tutti e soltanto i vani già di proprietà C.. Circostanza di rilievo decisivo, ove si consideri che (i) la stessa decisione impugnata ne ha fatto dipendere la proprietà non condominiale ma individuale del corridoio, e con essa la possibilità di trasferire la proprietà dei vani ammezzati separatamente dal diritto di comproprietà su questo;

e che (ii) l'esistenza di altri vani ugualmente accessibili dal corridoio stesso ma non di proprietà C., travolgerebbe l'intera impostazione del ragionamento seguito dalla Corte territoriale, che proprio e solo da tale nesso di servizio "esclusivo" ha tratto argomento per ritenere l'appartenenza del corridoio ai soli danti causa comuni delle parti.

E poichè dalla narrativa della sentenza impugnata si ricava che il vano oggi di proprietà F. in origine disponeva anch'esso, al pari degli altri, di un accesso dal corridoio (v. pag. 1), ove fosse verificata la proprietà non esclusiva ma condominiale di quest'ultimo sarebbe nulla, per quanto sopra precisato al paragrafo 7.2., la clausola del contratto del ..... con la quale i C. esclusero il trasferimento della comproprietà del corridoio in favore del F..

Pertanto, la conclusione cui è pervenuta la sentenza impugnata, secondo cui essendo il corridoio di esclusiva proprietà C., questi ultimi ben avrebbero potuto, escluderne la cessione della proprietà pro quota a F.F., non appare sorretta da un procedimento nè giuridicamente corretto nè logicamente comprensibile nei suoi presupposti fattuali.

- L'accoglimento dei suddetti motivi assorbe l'esame dei restanti mezzi d'annullamento, che argomentano su altrettanti passaggi della motivazione della sentenza d'appello strettamente connessi a quanto sopra considerato.

- La sentenza impugnata va, dunque, cassata con rinvio ad altra sezione della Corte di ....., che nel decidere il merito si atterrà al seguente

principio di diritto: "l' art. 1117 c.c. contiene un'elencazione non tassativa ma solo esemplificativa delle cose comuni, essendo tali, salvo risulti diversamente dal titolo, anche quelle aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune di tutte o di una parte soltanto delle unità immobiliari di proprietà individuale. Nel quale ultimo caso, inverandosi l'esistenza di un c.d. condominio parziale, deve ritenersi nulla, per violazione della norma imperativa di cui all'art. 1118 c.c., comma 2, la clausola del contratto di vendita di una singola unità immobiliare che escluda la coeva cessione della comproprietà su una o più cose comuni".

- Il giudice di rinvio provvederà anche sulle spese di cassazione, il cui regolamento gli è rimesso ai sensi dell'art. 385 c.p.c., comma 3.

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

La Corte accoglie i primi cinque motivi di ricorso, assorbiti gli altri, e cassa la sentenza impugnata con rinvio ad altra sezione della Corte di ....., che provvederà anche sulle spese di cassazione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 12 novembre 2014.

Depositato in Cancelleria il 29 gennaio 2015