

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Franco PONTORIERI - Presidente -

Dott. Rafaele CORONA - Rel. Consigliere -

Dott. Antonio VELLA - Consigliere -

Dott. Giovanna SCHERILLO - Consigliere -

Dott. Ettore BUCCIANTE - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

R.P., elettivamente domiciliata in ROMA presso lo studio dell'avvocato B.  
G., difesa

dall'avvocato S.L., giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

B.C., elettivamente domiciliato in ROMA presso lo studio dell'avvocato R.G.,  
che lo difende unitamente all'avvocato T.C., giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. .... della Corte d'Appello di .....,  
depositata il 24-04-98;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del  
20-10-00 dal Consigliere Dott. Rafaele CORONA;

udito l'Avvocato S.L., difensore del ricorrente che ha  
chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito l'Avvocato R., difensore del resistente che ha chiesto  
il rigetto del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.  
Vincenzo MARINELLI che ha concluso per il rigetto del ricorso.

## 1. FATTO

Svolgimento del processo

Con citazione ....., C.B. convenne, davanti al Tribunale di ....., O.J. Premesso che il convenuto, su un'area comune pertinente all'edificio di via ..... in ....., aveva edificato un box, domandò che fosse condannato alla demolizione ed al ripristino.

O.J. si costituì; rispose che il manufatto era stato costruito in forza di concessione rilasciata dal Comune di ..... non su area comune, bensì su un'area di pertinenza del box di sua proprietà, dove gli altri condomini non avevano motivo di accedere.

Il Tribunale, con la sentenza ....., accolse la domanda e ordinò la demolizione dell'opera.

Su impugnazione proposta da O.J. ed in contraddittorio con B., la Corte d'Appello di ....., con sentenza in data ....., respinse il gravame e condannò l'appellante alla rifusione delle spese.

Si legge nella decisione che l'espressione "area di pertinenza esclusiva", contenuta nella scheda catastale allegata all'atto di acquisto, non equivale all'espressione (\*) "proprietà esclusiva": dal regolamento condominiale e dalle planimetrie, infatti, risulta che l'area fa parte di un tunnel di accesso alle autorimesse, che costituisce parte comune. Non v'era contraddizione tra la destinazione dell'area a pertinenza esclusiva - in quanto può essere ingombrata soltanto dal proprietario dell'autorimessa - e la appartenenza alla proprietà comune. (Il pianerottolo dell'ultimo piano, che serve per l'accesso ad un unico alloggio, non può essere incorporato nella proprietà esclusiva dal proprietario dell'alloggio medesimo). Allo stesso tempo, l'espressione "area di pertinenza esclusiva" non è stata utilizzata in senso tecnico giuridico, poiché l'esclusività si riferisce all'ingombro dell'area e non al semplice passaggio, che non è limitato al solo proprietario dell'autorimessa adiacente. In realtà, il

vincolo pertinenziale riguarda l'autorimessa e l'abitazione acquistata da J.

Ricorre per cassazione P.R., nella sua qualità di coniuge ed erede di O.J. con tre motivi di ricorso; resiste con controricorso C.B.

## **1. DIRITTO**

1.- A fondamento del ricorso, la ricorrente deduce: 1.1 Violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 cod. civ., ai sensi dell'art. 360 n. 3 cod. proc. civ..

La destinazione delle parti elencate dall'art. 1117 cod. civ., invece che al servizio comune, al servizio di una parte in proprietà esclusiva, fa venire meno la presunzione di comunione, in quanto la destinazione esclusiva supera la presunzione di destinazione ad utilità collettiva. La sentenza è viziata in quanto non considera che esiste un atto di frazionamento, con attribuzione dell'area stessa alla proprietà J., e allo stesso tempo, che l'area non serve agli altri condomini, in quanto - essendo posta in fondo al tunnel di accesso ai box interrati - non è necessaria al passaggio delle vetture degli altri condomini, ma solo a quelli della ricorrente. 1.2 Omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione, ai sensi dell'art. 360 n. 5 cod. proc. civ..

La sentenza afferma che: a) lo spazio, sul quale è stato costruito il box, è di pertinenza esclusiva della proprietà J., ma serve anche agli altri condomini, quindi è in comunione; b) è comune l'area su cui sorge il tunnel di ingresso delle auto, senza considerare la limitazione inserita nel regolamento "secondo le modalità del frazionamento"; c) il potere del ricorrente di ingombrare l'area, ma non di delimitarla con un muro, mentre tra i due tipi di utilizzazione dell'area non esiste distinzione; d) il rapporto di pertinenzialità si era costituito tra il box e l'abitazione, ma ad essere pertinenziale era l'area, rispetto alla quale riconosce un diritto al maggior uso in favore della proprietà J. Si tratta di gravi contraddizioni, che inficiano la motivazione. 1.3 Violazione e falsa applicazione di norme di legge (artt. 817 e 818 cod. civ.).

Riconosciuto che il titolo di proprietà dell'immobile ricomprende anche lo

spazio pertinenziale antistante il box, la sentenza ha erroneamente applicato il disposto degli artt. 817 e 818 cod. civ., perché il rapporto di pertinenza esclusiva e quello di comunione sono tra loro incompatibili. 2.- I motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in ragione della loro intima connessione, e tutti rigettati. 2.1 È risaputo che relativamente alle parti dell'edificio elencate, espressamente o per relationem, dall'art. 1117 cod. civ., la proprietà comune si fonda su un duplice collegamento strumentale, materiale e funzionale: la necessità per l'esistenza o per l'uso delle cose, degli impianti o dei servizi comuni a vantaggio dei piani o delle porzioni di piano in proprietà esclusiva, ovvero la destinazione delle parti comuni all'uso o al servizio delle unità immobiliari in proprietà solitaria. Nel caso in cui sussistano i suddetti requisiti - il collegamento materiale o quello funzionale - la deroga alla proprietà comune può essere disposta solamente dal titolo (sono oggetto di proprietà comune "se il contrario non risulta dal titolo": art. 1117 comma 1 cit.).

L'ipotesi del cosiddetto condominio parziale, vale a dire della proprietà limitata alle cose, agli impianti ed ai servizi destinati a vantaggio di una parte (autonoma) dell'edificio o soltanto di alcune, determinate unità immobiliari (art. 1123 comma 3 cod. civ.), si fonda sul difetto del ricordato collegamento, materiale e funzionale, in favore di tutti i piani o le porzioni di piano: in altre parole, le cose appartengono soltanto ai titolari delle unità immobiliari, per l'esistenza o per l'uso delle quali le parti comuni sono necessarie, o al cui uso o servizio sono destinate. In tema:

Cass., Sez. II, 21 gennaio 2000, n. 651; Cass., Sez. II, 2 febbraio 1995, n. 1255; Cass., Sez. II, 27 settembre 1994, n. 7885.

In presenza del collegamento sopra ricordato - la necessità per l'esistenza o per l'uso, ovvero la destinazione all'uso o al servizio - in difetto di titolo contrario, le cose, gli impianti ed i servizi comuni dell'edificio, elencati espressamente o per relationem dall'art. 1117 cit., appartengono indistintamente a tutti i condomini. In questo orientamento si inseriscono le sentenze concernenti il pianerottolo, che serve soltanto al proprietario

dell'ultimo piano dell'edificio ("i pianerottoli, quali componenti essenziali delle scale comuni, e avendo così la funzionale destinazione al godimento dell'immobile da parte di tutti i condomini, non possono essere trasformati nell'appartamento che su di essi si affacci, in modo da impedire l'uso comune, mediante l'incorporazione nell'appartamento, comportando una alterazione della destinazione della cosa comune ed una utilizzazione esclusiva di essa, lesiva del concorrente diritto degli altri condomini nonché - in sede possessoria - lesiva del compossesso degli stessi": così Cass., Sez. II, 2 agosto 1990, n. 7704; Cass., Sez. II, 16 dicembre 1974, n. 4299; Cass., Sez. II, 17 gennaio 1963, n. 38).

Per conseguenza, il condomino, il quale pretenda l'appartenenza esclusiva di un bene compreso tra quelli elencati espressamente o per relationem dall'art. 1117 cit., ha l'onere di fornire la prova della sua asserita proprietà derivante dal titolo contrario (Cass., Sez. II, 9 novembre 1998, n. 11268).

Orbene, il giudice del merito, con motivazione logicamente corretta e sufficiente, a conclusione del giudizio di fatto riguardante gli atti traslativi delle unità immobiliari, ha ritenuto non essere stato dimostrato che al momento della costituzione del condominio, in concomitanza con la alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi sia stata attribuzione in proprietà esclusiva alla ricorrente dell'area, per cui è causa. Quindi, deve ritenersi ineccepibile l'affermazione, secondo cui appartiene in comune a tutti i condomini il vano interrato destinato all'accesso ai garages: compresa quella parte, la quale serve soltanto per l'accesso all'ultimo garage, che solitamente viene utilizzata in modo particolare soltanto dal proprietario di questo e non anche dagli altri condomini. 2.2 Chiarito il punto di diritto, poche parole intorno alle altre censure, essendo la motivazione della sentenza impugnata immune da contraddizioni.

La proposizione che l'area sia di pertinenza esclusiva della ricorrente deve essere intesa in senso atecnico, nel senso cioè che, essendo prospiciente al suo garage, da lei soltanto può essere ingombrata solo momentaneamente: il

che significa che la ricorrente non può precluderne definitivamente l'uso agli altri condomini (mentre la recinzione ne lo impedirebbe senz'altro). Che poi il rapporto di pertinenzialità intercorra tra il garage e l'area antistante e non tra il garage e l'abitazione, come ritiene la Corte d'Appello, resta una asserzione apodittica, non suffragata da specifiche ragioni e da prove idonee.

Allo stesso tempo, poiché la Corte d'Appello non ritiene l'area di cui si discute soggetta al regime delle pertinenze, sebbene a quello della comunione, non sussiste la contraddizione denunciata con l'ultimo motivo.

Al rigetto del ricorso segue la condanna della ricorrente alla rifusione delle spese.

### **1. PQM**

La Corte: rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese, che liquida quanto alle spese vive in lire 81.900, oltre lire 1.500.000 per gli onorari.

Roma, 20 ottobre 2000.