

PROCEDIMENTO CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Vincenzo BALDASSARRE - Presidente -

Dott. Rafaele CORONA - Rel. Consigliere -

Dott. Antonino ELEFANTE - Consigliere -

Dott. Enrico SPAGNA MUSSO - Consigliere -

Dott. Francesca TROMBETTA - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

M. in persona del liquidatore M.R. presso la CANCELLERIA della CORTE di CASSAZIONE, difesa dall'avvocato C.O. e dall'Avvocato F.P. giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO VIA S. in persona dell'Amm.re M.L. elettivamente domiciliato, in ROMA presso lo studio dell'Avvocato D.L.C, difeso dall'avvocato R.C., giusta delega in atti;

- controricorrente -

nonché contro

F.M., elettivamente domiciliata in ROMA presso lo studio dell'avvocato G.B.E., che la difende unitamente all'avvocato Z.C.M., giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. della Corte d'Appello di, depositata

il

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 01/12/99 dal Consigliere Dott. Rafaele CORONA;

udito l'Avvocato P.F., difensore del ricorrente, che preliminarmente deposita documentazione notificata alla controparte, ed ha chiesto l'accoglimento del ricorso;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Dario CAFIERO, che ha concluso per l'inammissibilità o il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazioni notificate il 22 ed il 28 giugno 1990, la M. convenne davanti al Tribunale di M.P. ed il Condominio dell'edificio di via S., Milano, in persona dell'amministratore in carica.

Espose di detenere in locazione un vano nell'edificio condominiale, di proprietà della signora P., attiguo ad un cavedio, che era stato oggetto di accertamento tecnico preventivo davanti al pretore di, nel corso del quale il consulente aveva concluso per l'urgente necessità di opere di ripristino. Poiché tali opere non erano state poste in essere né dalla proprietaria P., né dal Condominio, domandò la condanna in solido dei convenuti alla esecuzione delle opere, nonché al risarcimento dei danni subiti per effetto della mancata esecuzione dei lavori.

M.P. ed il Condominio si costituirono e risposero che il cavedio era estraneo all'immobile locato, in quanto costituiva una parte comune dell'edificio, ragione per cui l'attrice non aveva subito danni dal suo deterioramento.

Domandarono il rigetto della pretesa avversa.

Istruita la causa, con sentenza, il Tribunale respinse la domanda e condannò l'attrice alla rifusione delle spese. Pronunziando sul gravame proposto dalla M. in contraddittorio con M.P. e con il Condominio di

via S., la Corte d'Appello di, con sentenza, respinse l'impugnazione e condannò l'appellante alle spese. Si legge nella sentenza che il cavedio costituiva una parte comune dell'edificio e non formava oggetto del contratto di locazione, per cui la conduttrice non aveva titolo contrattuale per pretendere l'esecuzione dei lavori di riparazione; allo stesso tempo, l'attrice non aveva provato di aver subito alcun danno (extracontrattuale) come conseguenza del deterioramento della suddetta parte comune.

Ricorre per cassazione la società M.; resistono con controricorso M.P. ed il Condominio dell'edificio di Via S.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. - A fondamento del ricorso la società ricorrente deduce:

1.1 Violazione ed erronea applicazione di norme di diritto, nonché insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della causa: art.360 cod. proc. civ., nn. 3 e 5.

Dagli atti risulta che la proprietà del cavedio appartiene alla P.: poiché costituisce l'unica fonte di luce e di aria del vano locato e soltanto dal vano locato è consentito l'accesso ad esso (mentre è precluso a terzi), il cavedio si comprende necessariamente nel contratto di locazione.

1.2 Contraddittoria motivazione circa la responsabilità per la esecuzione delle riparazioni richieste, con violazione dei principi generali sull'esame delle prove: art. 360 cod. proc. civ., n. 5.

La Corte si limita ad affermare che le riparazioni erano a carico di altri soggetti, ma che non potevano costituire oggetto di pretese da parte della società. Essendo stato accertato che il cavedio aveva necessità di numerose riparazioni, non v'è dubbio che la P. o il Condominio erano tenuti ad eseguirle.

1.3 Contraddittoria motivazione ed assoluta mancanza di logica circa l'asserita carenza di prova sul danno, in quanto il cavedio, non facendo parte

del patrimonio del ricorrente, non giustificerebbe pretese risarcitorie.

Il cavedio è paragonabile ad un balcone interno afferente all'unico vano concesso in locazione: poiché la società conduttrice non ha potuto usufruirne a causa del deterioramento, ha diritto al risarcimento dei danni derivanti dalla omessa esecuzione dei lavori.

2.- I motivi del ricorso vanno esaminati congiuntamente, in ragione della loro connessione, e tutti disattesi.

2.1 Come è noto, il diritto di condominio si fonda sulla obiettiva situazione di fatto che alcune parti dell'edificio siano necessarie per l'esistenza o per l'uso di esso, ovvero siano destinate all'uso o al godimento comune da parte dei proprietari dei piani o delle porzioni di piano.

Delle cose, degli impianti e dei servizi comuni l'art. 1117 cod. civ. contiene una elencazione non tassativa, ma meramente esemplificatoria, ragione per cui la proprietà comune sussiste ogni qual volta tra le cose, gli impianti ed i servizi comuni e le unità immobiliari in proprietà solitaria si rinviene il collegamento, materiale o funzionale, contrassegnato dalla relazione di accessorietà.

A fondamento del diritto di condominio, invero, la norma suddetta contempla tra le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune e i piani o le porzioni di piano in proprietà esclusiva due differenti forme di collegamento:

l'incorporazione (fisica) tra beni inscindibili e la congiunzione stabile tra beni separabili, determinata dalla destinazione all'uso o al servizio.

Dall'incorporazione, che rende le cose proprie e comuni inseparabili le une dalle altre, ha origine la relazione fisica indissolubile. Dal collegamento funzionale, in che la destinazione consiste, scaturisce la congiunzione tra cose che possono separarsi.

In presenza del collegamento materiale o funzionale tra beni propri e beni di uso comune, a norma dell'art. 1117 cod. civ., all'attribuzione della proprietà

comune può derogarsi solamente per titolo contrario. Vale a dire, in virtù di un atto scritto, con contenuto precettivo, dal quale espressamente si fa derivare un diverso regime (normalmente la proprietà del singolo condomino).

2.2 Il cortile, contemplato dall'art. 1117 cod. civ., n. 1, è l'area scoperta compresa tra i corpi di fabbrica dell'edificio (o di più edifici), che serve a dare aria e luce agli ambienti circostanti, o anche a dare loro accesso.

Ai fini della attribuzione della proprietà comune del cortile ai titolari delle unità immobiliari, che vi si affacciano, è sufficiente che queste da esso traggano aria e luce, posto che la ratio della norma più volte ricordata si fonda sul nesso materiale e sulla destinazione obbiettiva del cortile: ovverosia sulla idoneità e attitudine in concreto a servire le unità immobiliari comprese nell'edificio soggetto al regime del condominio.

2.3 Nell'architettura moderna il cavedio - denominato talvolta anche chiostrina, vanella o pozzo di luce - indica il cortile di piccole o di piccolissime dimensioni, che serve prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (bagni, gabinetti, disimpegno, servizi etc.), Il cavedio deriva dal cavaedium che, nella casa romana, era lo spazio scoperto al centro della domus, contornato al perimetro da un muro, sul quale si aprivano le porte di accesso alle varie stanze.

Avuto riguardo alla configurazione fisica, essendo circoscritto dalle fondamenta e dai muri perimetrali dell'edificio, ed alla specifica funzione, che è quella di dare aria e luce agli ambienti che in esso prospettano, in ragione della ratio al cavedio si applica il regime del cortile. Pertanto, come per il cortile, in difetto di specifico titolo contrario, il cavedio deve considerarsi parte comune.

3.- Alla luce dei principi esposti, la decisione della controversia non offre difficoltà.

È apodittica la censura (primo motivo), secondo cui, risultando dagli atti che

la proprietà del cavedio appartiene alla P., poiché esso costituisce l'unica fonte di luce e di aria del vano locato e soltanto dal vano locato è consentito l'accesso ad esso (mentre è precluso a terzi), il cavedio deve far parte del bene concesso in locazione: in verità, la censura risulta generica perché non enuncia il titolo (l'atto di acquisto), in virtù del quale il cavedio dovrebbe appartenere in proprietà esclusiva alla P. .

In mancanza di titolo specifico, il fatto che costituisca unica fonte di luce e di aria del vano locato e che sia accessibile soltanto da esso non raffigura un dato sufficiente a provare la sussistenza della proprietà esclusiva in capo alla proprietaria del vano.

D'altra parte, non sono fondate neppure le doglianze secondo le quali - essendo stata accertata la necessità di numerose riparazioni - la P. o il Condominio fossero tenuti ad eseguirle e che, in ogni caso, non avendo potuto usufruirne, la società conduttrice avesse diritto al risarcimento dei danni. Una volta fissato che il cavedio, in quanto parte comune, non formava oggetto del contratto di locazione, la società non aveva diritto di pretendere le riparazioni dalla locatrice (art. 1617 cod. civ.) e, non avendo dimostrato di aver sofferto un danno extracontrattuale all'immobile tenuto in locazione come conseguenza del deterioramento della parte comune, non aveva diritto a risarcimento di sorta.

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

P.Q.M.

La Corte:

rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente a rifondere alle controparti le spese processuali, che liquida in favore della P. in lire 125.800 per le spese vive, oltre lire 1.500.000 per gli onorari ed in favore del Condominio in lire 277.100 per le spese vive oltre lire 1.500.000 per gli onorari.

Così deciso in Roma l'1 dicembre 1999.

DEPOSITATA IN CANCELLERIA IN DATA 7 APRILE 2000.