

Cass., civ., sez. II, del 29 gennaio 2015 n. 1680

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 legge n. 220/12); in caso affermativo, se si possa escluderne il trasferimento della proprietà pro quota in occasione della vendita di unità immobiliari al cui servizio esso sia destinato.

7.1. - 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. non 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).

7.2. - 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, poiché 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 del 10 comma dell'art. 1118 c.c. 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.

7.3. - 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 1950 di V. C. 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 proprietario 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 V. C. (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 1950.

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 V. C.. Dall'altro, il richiamo alla nozione di condominio parziale, benché operato da ultimo e a mo' 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 siciliana, l'ulteriore circostanza che mentre al 15° rigo della pag. 6 della sentenza impugnata si parla dell'acquisto, avvenuto con l'atto del 1950, di dieci unità immobiliari del piano ammezzato, al 18° 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 d'appello 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 poiché 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 1993 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.**, non appare sorretta da un procedimento né giuridicamente corretto né logicamente comprensibile nei suoi presupposti fattuali.

8. - 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.

9. - La sentenza impugnata va, dunque, cassata con rinvio ad altra sezione della Corte d'appello di Palermo, 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 comma 2 c.c., la clausola del contratto di vendita di una singola unità immobiliare che escluda la coeva cessione della comproprietà su una o più cose comuni".