

Cass., civ. sez. II, del 20 aprile 2015, n. 8038

1.= Con il primo motivo R. lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 cc., nonché omessa insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360, comma primo, n. 3 e 5 cpc. Avrebbe errato la Corte, secondo il ricorrente, nell'aver ritenuto condominiale il cantinato oggetto di controversia assumendo che l'intera area cantinata, di cui il bene di proprietà R. costituisce porzione, risultava obiettivamente destinata all'uso e al godimento comune. Epperò, se è vero per stessa ammissione della Corte di merito, che il piano cantinato non è condominiale per sua intrinseca natura ex art. 1117 cc., per attribuire a quel bene il carattere della condominialità era necessario che vi fosse un titolo specifico precedente all'acquisto del R. e che attribuisse a tale area la destinazione funzionale, intesa quale oggettiva attitudine del manufatto a soddisfare esigenze dell'intero condominio. Ma tale titolo, specifica il ricorrente, non esiste. E di più, il Condominio non avrebbe -sempre secondo il ricorrente- provato in alcun modo l'esistenza di una destinazione funzionale, sia pure de facto, anzi, veniva smentita dagli stessi atti di assegnazione prodotti dal Condomino laddove si prevede l'assegnazione dell'alloggio e di una cantinola posta al piano cantinato e contraddistinta da un numero ben specifico.

Pertanto, conclude il ricorrente, dica la Suprema Corte adita se il piano cantinato in mancanza di un titolo che ne stabilisca la destinazione condominiale, possa essere definito come bene di natura condominiale sulla base di presunzione di destinazione funzionale, intesa quale oggettiva attitudine dell'intero bene a soddisfare esigenze dell'intero condominio. Dica, altresì: se costituisce erronea e contraddittoria motivazione da un lato avere escluso il piano cantinato dal novero dei beni comuni ex art. 1117 cc., e dall'altro aver attribuito natura condominiale al piano cantinato sulla base di semplice presunzione operata dalla Corte di Appello, anche in palese contrasto con la documentazione (titolo di acquisto, atti di assegnazione degli alloggi) prodotta agli atti del giudizio, non facendo alcuna menzione dell'iter logico motivazionale e degli elementi probatori sottesi alla detta decisione.

1-1.= Il motivo è infondato.

Va, anzitutto, segnalato che la Corte di appello si è attenuta al principio affermato nella giurisprudenza di legittimità (da ultimo Cass. n. 16315 del 26/07/2011) secondo cui in tema di condominio negli edifici, oggetto di proprietà comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., è quella porzione di terreno su cui viene a poggiare l'intero stabile, cioè la parte infima di questo, esistente sotto il piano cantinato più basso, per cui i vani scantinati possono presumersi comuni, non in quanto facenti parte del "suolo su cui sorge l'edificio", ma solo se ed in quanto risultino obiettivamente destinati all'uso ed al godimento comune, così come, nella specie, è stato accertato dalla Corte di appello. Il giudice di secondo grado è pervenuta alla conclusione (dai ricorrenti criticata) di ritenere il cantinato di cui si dice condominiale attraverso argomentazioni, improntate a retti criteri logici e giuridici. Come afferma la sentenza impugnata, nel caso di specie, la condominialità era comprovata: a) dall'omogeneità del sito reclamata dall'appellante rispetto al restante vano interrato destinato al parcheggio dei veicoli dei condomini tutti, omogeneità avvalorata dal fatto che per l'identificazione spaziale

dell'area in questione si è fatto riferimento all'appiombato con i locali superiori del fabbricato A; b) dall'oggettiva destinazione dell'area coperta al parcheggio dei veicoli dei condomini; c) nonché dalla collocazione nel complessivo vano cantinato di impianti tubazioni e condotte condominiali (secondo il non resistito dictum dell'appellato); d) ed, infine, dall'unicità dell'accesso al sito predetto

1.1.a = Per altro, va anche chiarito, che l'interpretazione degli atti di assegnazione delle cantinole che occupano una parte del cantinato prospettata dal ricorrente (nel senso che se alcune porzioni del piano cantinato individuate e contraddistinte da un proprio numero erano state adibite a cantinole ed assegnate come bene accessorio dell'alloggio in proprietà individuale, anche altra porzione dello stesso cantinato avrebbe potuto essere venduta ad altro soggetto e nel caso in esame al R.) non consente, comunque, di escludere la condominialità del cantinato di cui si dice, perché la proprietà esclusiva delle cantinole individuate e separate fin dall'origine del condominio dalla restante area del piano cantinato può e poteva giuridicamente coesistere, in mancanza di espressa riserva di proprietà esclusiva con la condominialità della residua parte del cantinato stesso la quale, come afferma la sentenza impugnata è stata destinata a soddisfare oggettivamente esigenze collettive.

1.2.= Infondato è, altresì, il motivo anche nella parte relativa alla denuncia di un preteso vizio di motivazione, soprattutto, perché il ricorrente muove da un presupposto contrario a quanto è stato affermato dalla Corte territoriale.

Secondo il ricorrente, la Corte territoriale avendo escluso che il cantinato fosse condominiale per sua intrinseca natura ex art 1117 cc., non poteva affermarne, se non cadendo in contraddizione, la condominialità in mancanza di un titolo specifico precedente all'acquisto del R., epperò il ricorrente non tiene conto che la Corte di Napoli non ha escluso il cantinato dal novero dei beni comuni ex art. 1117 cc. ma al contrario, avendo accertato l'oggettiva destinazione del cantinato al soddisfacimento di esigenze comuni ha ritenuto che quel bene facesse parte dei beni condominiali ex art. 1117 cc., in mancanza di un titolo valido che prevedesse il contrario

2.= Con il secondo motivo il ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art.2697 cc. in combinato disposto con l'art. 115 cpc., nella parte in cui la sentenza contiene, omettendo qualsiasi esame su di un punto decisivo della controversia, la statuizione di condominialità del bene locale cantinato in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3 e 5 cpc. Secondo il ricorrente, la Corte territoriale avrebbe ritenuto la condominialità del cantinato di cui si dice sulla considerazione che questa discendeva dalla destinazione funzionale dell'intero bene, che senza che il Condominio avesse provato e dimostrato la destinazione funzionale del bene e che quella destinazione fosse esistente all'epoca dell'avvenuta compravendita da parte del R..

Piuttosto specifica il ricorrente, una volta escluso il bene dal novero dei beni condominiali per loro intrinseca natura, occorre che il condominio provasse l'esistenza di un atto anteriore a quello di compravendita del 1971 del R., con il quale si indicasse chiaramente e specificamente che l'intero piano cantinato ivi compresa la zona venduta al R., veniva destinato all'uso o godimento comune.

Pertanto, conclude il ricorrente, dica la Suprema Corte se è legittima la pronuncia che afferma la condominialità di un bene, non fondando tale pronuncia sull'esistenza di prova documentale relativamente ad un bene non rientrante tra quelli oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio, giusta previsione dell'art. 1117 cc., ma basando esclusivamente tale pronuncia su presunzioni in oggettivo contrasto con quanto riportato nella scarna documentazione prodotta agli atti del condominio e che trascuri il materiale probatorio offerto dall'attore: Ovvero, dica se risulti illogico e contraddittorio l'iter logico-argomentativo della Corte di appello, nella parte in cui presume la natura condominiale di un bene che ha appena dichiarato non essere tale per sua intrinseca natura ex art. 1117 cc., solo sulla base di semplice presunzione che risulta da circostanze di fatto, assunte e, comunque, non provate dal condominio e che si pone in contrasto con la documentazione (titolo di acquisto da parte dell'attore, atti di assegnazione degli alloggi) prodotta agli atti del giudizio.

2.1.= Pur tralasciando gli aspetti di inammissibilità, atteso che il quesito di diritto non risponde pienamente ai requisiti prescritti, secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, dall'art. 366 bis c.p.c, il motivo è infondato.

Intanto, la sentenza impugnata ha adeguatamente chiarito che la destinazione funzionale del cantinato al godimento collettivo era comprovata, come già si è detto: a) dall'omogeneità del sito reclamata dall'appellante rispetto al restante vano interrato destinato al parcheggio dei veicoli dei condomini tutti, omogeneità avvalorata dal fatto che per l'identificazione spaziale dell'area in questione si è fatto riferimento all'appiombamento con i locali superiori del fabbricato A; b) dall'oggettiva destinazione dell'area coperta al parcheggio dei veicoli dei condomini; c) nonché dalla collocazione nel complessivo vano cantinato di impianti tubazioni e condotte condominiali (secondo il non resistito dictum dell'appellato); d) ed, infine, dall'unicità dell'accesso al sito predetto

L'affermazione, pertanto, dell'attuale ricorrente che i dati di fatto valutati dalla Corte territoriale fossero irrilevanti e, comunque, non provati integra gli estremi di una mera deduzione unilaterale che non trova puntuale e tempestivo riscontro nel processo.

E, tuttavia, in tema di condominio, costituisce valutazione in fatto, sottratta al giudizio di legittimità, ove adeguatamente motivata (come nel caso specifico), l'accertamento da parte del giudice di merito relativo al fatto che un determinato bene, per la sua struttura e conformazione e per la funzione cui è destinato, rientri tra quelli condominiali, oppure sia di proprietà esclusiva di uno dei condomini.