

Cass., civ. sez. II, del 5 maggio 2016, n. 9035

La ricorrente procede quindi ad una ricostruzione della vicenda edificatoria sulla scorta della documentazione tecnica che richiama e ritiene che la presunzione di condominialità nel caso di specie doveva ritenersi superata.

Anche tale motivo è infondato.

La natura condominiale del lastrico solare, affermata dall'art. 1117 cod. civ., può essere esclusa soltanto da uno specifico titolo in forma scritta, essendo irrilevante che il singolo condomino non abbia accesso diretto al lastrico, se questo riveste, anche a beneficio dell'unità immobiliare di quel condomino, la naturale funzione di copertura del fabbricato comune (tra le varie, Sez. 2, Sentenza n. 4501 del 05/03/2015).

E' vero che l'art. 1117 cod. civ. contiene un'elencazione solo esemplificativa e non tassativa dei beni che si presumono comuni poiché sono tali anche quelli aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune, salvo che risulti diversamente dal titolo, mentre, al contrario, tale presunzione non opera con riguardo a beni che, per le proprie caratteristiche strutturali, devono ritenersi destinati oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari (Sez. 2, Sentenza n. 1680 del 29/01/2015).

Ed è altrettanto vero che il diritto di condominio sulle parti comuni dell'edificio ha il suo fondamento nel fatto che tali parti siano necessarie per l'esistenza dell'edificio stesso, ovvero che siano permanentemente destinate all'uso o al godimento comune, sicché la presunzione di comproprietà posta dall'art. 1117 cod. civ., che contiene un'elencazione non tassativa ma meramente esemplificativa dei beni da considerare oggetto di comunione, può essere superata se la cosa, per obiettive caratteristiche strutturali, serve in modo esclusivo all'uso o al godimento di una parte dell'immobile, venendo meno, in questi casi, il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria, giacché la destinazione particolare del bene prevale sull'attribuzione legale, alla stessa stregua del titolo contrario (Sez. 2, Sentenza n. 17993 del 02/08/2010).

La giurisprudenza di questa Corte ha altresì affermato che in tema di condominio negli edifici, per tutelare la proprietà di un bene appartenente a quelli indicati dall'art. 1117 cod. civ. non è necessario che il condominio dimostri con il rigore richiesto per la rivendicazione la proprietà del medesimo, essendo sufficiente, per presumere la natura condominiale, che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo, e cioè sia collegato, strumentalmente, materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, In rapporto con queste da accessorio a principale, mentre spetta al condomino che ne afferma la proprietà esclusiva darne la prova (Sez. 2, Sentenza n. 11195 del 07/05/2010).

Inoltre, al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all'art. 1117 cod. civ., occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dell'originario proprietario ad altro

soggette. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell'ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni (Sez. 2, Sentenza n. 11812 del 27/05/2011).

Nel caso di specie, la Corte d'Appello ha osservato che negli atti di compravendita è del tutto assente una riserva di proprietà esclusiva da parte della venditrice;

di contro, l'espressa indicazione contrattuale del trasferimento della comproprietà di quanto per legge è comune tra i condomini di uno stesso stabile ai sensi dell'art. 1117 c.c dimostra che la ricorrente riteneva il lastrico e lo stenditoio parti condominiali, tanto da non distinguere la loro condizione giuridica da quella delle restanti parti comuni.

Sempre secondo l'apprezzamento della Corte territoriale, la ricorrente non ha idoneamente dimostrato, come invece sarebbe stato suo preciso onere, che i cespiti per cui è disputa siano di sua proprietà esclusiva per espressa previsione in un titolo, così come non ha dimostrato di aver apportato sul lastrico solare le modifiche imputatele prima degli atti di compravendita del 1988.

Il ragionamento della Corte d'Appello si basa su tipici accertamenti in fatto ed è immune di vizi logici mentre invece la ricorrente in violazione del principio di autosufficienza, non ha neppure trascritto il decreto di sequestro per la parte (pag. 38) da cui a suo dire emergerebbe (ma non è dato sapere a partire da quale periodo) l'esistenza dell'immobile in questione e la sua destinazione ad uso ufficio; inoltre le valutazioni riportate a pag. 23 del ricorso ed ascrivibili al tecnico nominato dall'amministrazione giudiziaria (ing. D), oltre a non essere state riprodotte, sono meramente ipotetiche e soggettive.

Infine, sempre in violazione del principio di autosufficienza, la ricorrente non riproduce neppure le pag. 5-6 della perizia di parte a firma del geom. R dalla quale si desumerebbe che nel 1988 essa aveva già realizzato sul lastrico solare un edificio di circa 25 mq ed un piccolo locale di mq. 5 circa adibito presumibilmente a WC.

Contrariamente a quanto pure si legge in ricorso la Corte d'Appello non ha affatto ommesso di valutare le risultanze del rilievo aerofotogrammetrico del 27.3.1987, ma ha rilevato (pagg. 10-11 della sentenza) che dallo stesso non emergeva se il torrino dell'ascensore si trovasse già all'epoca alla quota attuale e se il piccolo vano WC fosse già finito o in fase di costruzione, né se già allora lo stenditoio fosse stato chiuso; d'altra parte, io stessa ricorrente nuovamente ammette (cfr. pag. 22 del ricorso) che nel marzo del 2007 comunque mancava ancora la veranda.

La critica della ricorrente si risolve in definitiva in una alternativa ricostruzione delle risultanze processuali che il giudizio di legittimità non consente.