

Cass., civ. sez. II, del 31 agosto 2017, n. 20612

IX. Vanno esaminati congiuntamente, in quanto tra loro connessi, il primo, il secondo ed il quinto motivo del ricorso di RB, nonchè gli omologhi primo, secondo e terzo motivo del ricorso di APA e LA, ed ancora il sesto motivo del ricorso di RB.

La tesi che i ricorrenti RB, APA e LA intendono dimostrare conclude per la nullità (o per l'annullabilità dovuta ad eccesso di potere) della deliberazione assembleare del Condominio del 27 ottobre 2004, volta ad "assegnare nei cortili una autovettura per condomino, senza assegnazione specifica in modo precario e senza recare pregiudizio e/o intralcio ai proprietari dei box, ponendo tutti i condomini in condizione di esercitare la facoltà concessa dandone esecuzione". L'invalidità della delibera discenderebbe dalla sua lesività per il diritto, spettante ai ricorrenti, di proprietà e di uso esclusivo delle rampe carrabili che conducono ai box.

Questa Corte, invero, ha più volte ribadito che la delibera dell'assemblea condominiale che assegna i singoli posti auto ricavati nell'area cortiliva comune, senza però attribuire agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione loro assegnata, è validamente approvata a maggioranza, non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi, in quanto essa disciplina le modalità di uso del bene comune, e si limita a renderne più ordinato e razionale il godimento paritario (Cass. Sez. 2, 31/03/2015, n. 6573; Cass. Sez. 2, 19/07/2012, n. 12485; Cass. Sez. 2, 15/06/2012, n. 9877; Cass. Sez. 2, 22/01/2004, n. 1004).

Diversamente, peraltro, l'assemblea di condominio non può adottare delibere che, nel predeterminare ed assegnare le aree destinate a parcheggio delle automobili, incidano sui diritti individuali di proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, dovendosi tali delibere qualificare nulle (Cass. Sez. U, 07/03/2005, n. 4806).

Deve ulteriormente partirsi dalla premessa (ancora di recente ribadita dalla giurisprudenza di questa Corte: Cass. Sez. 6 - 2, 08/03/2017, n. 5831) che l'area esterna di un edificio condominiale, della quale manchi un'espressa riserva di proprietà nel titolo originario di costituzione del condominio e sia stato omissivo qualsiasi riferimento nei singoli atti di trasferimento delle unità immobiliari, va ritenuta di presunta natura condominiale, ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Sicchè, il condomino che impugni una deliberazione dell'assemblea, la quale abbia individuato ed assegnato gli spazi da adibire a parcheggio delle autovetture condominiali, deducendo che tale assegnazione abbia comportato un'indebita ingerenza in aree del cortile antistante il fabbricato di sua proprietà esclusiva, deve dimostrarne il relativo titolo costitutivo, in modo da superare la presunzione di attribuzione di cui all'art. 1117 c.c.

Poiché, però, la legittimazione passiva nelle cause promosse da uno dei condomini per impugnare le deliberazioni assembleari spetta all'amministratore del condominio (rientrando il compito di difendere la validità delle deliberazioni dell'assemblea dei condomini nel compito di eseguire le stesse, ex art. 1130, n. 1, c.c., per il cui espletamento nel successivo art. 1131 è riconosciuta all'amministratore la rappresentanza in giudizio del condominio), va sempre considerato che esula dai limiti della legittimazione passiva dell'amministratore medesimo una domanda che sia volta ad ottenere l'accertamento della proprietà esclusiva di un singolo su un bene altrimenti compreso fra le

parti comuni ex art. 1117 c.c., imponendo una tale domanda il contraddittorio processuale di tutti i restanti condomini (cfr. da ultimo Cass. Sez. 6 - 2, 15/03/2017, n. 6649).

Ne consegue che, nel giudizio di impugnazione di deliberazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1137 c.c., per il quale all'amministratore di condominio spetta la legittimazione passiva, l'eventuale allegazione della proprietà esclusiva di un bene, sul quale l'impugnata delibera abbia inciso, può essere oggetto di accertamento di carattere meramente incidentale, funzionale alla decisione della causa sulla validità dell'atto collegiale, ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli.

Ora, il primo ed il secondo motivo del ricorso di Roberto Bolla ed il primo ed il secondo motivo del ricorso di APA e LA intendono che, a dimostrazione della loro proprietà esclusiva sulle rampe di accesso ai garages, si prestasse la delibera del Condominio adottata in data 5 dicembre 1990, valendo questa quale negozio di accertamento o come confessione, facente prova legale.

Tali censure sono infondate per le seguenti ragioni.

L'art. 1117 c.c. attribuisce ai titolari delle singole unità immobiliari dell'edificio la comproprietà di beni, impianti e servizi - indicati espressamente o per relationem - in estrinsecazione del principio "accessorium sequitur principale", per propagazione ad essi dell'effetto del trasferimento delle proprietà solitarie, sul presupposto del collegamento strumentale, materiale o funzionale, con queste, se manca o non dispone diversamente il relativo titolo traslativo (cfr. ad esempio, Cass. Sez. 2, 15/06/1998, n. 5948).

Secondo principi generali, ai fini dell'acquisto a titolo derivativo della proprietà di un bene immobile, non è mai da ritenersi idoneo un negozio di mero accertamento, il quale può eliminare incertezze sulla situazione giuridica, ma non sostituire il titolo costitutivo, essendo necessario, invece, un contratto con forma scritta dal quale risulti la volontà attuale delle parti di determinare l'effetto traslativo, sicché è pure irrilevante che una delle parti, anche in forma scritta, faccia riferimento ad un precedente rapporto qualora questo non sia documentato (Cass. Sez. 2, 11/04/2016, n. 7055; Cass. Sez. 3, 18/06/2003, n. 9687). Ciò significa che, già in astratto, un negozio di accertamento non può rilevare come titolo traslativo contrario all'operatività della presunzione di condominio ex art. 1117 c.c.

E' poi in ogni caso da negare che la deliberazione 5 dicembre 1990 del Condominio possa valere come negozio di accertamento o come confessione stragiudiziale.

Una deliberazione dell'assemblea dei condomini non può accertare l'estensione dei diritti di proprietà esclusiva dei singoli in deroga alla presunzione di condominialità delle parti comuni posta dall'art. 1117 c.c., ciò richiedendo l'accordo di tutti i condomini (come ha spiegato pure la Corte d'Appello, rilevando l'assenza di alcuni partecipanti alla riunione del 5 dicembre 1990).

Questa Corte ha proprio affermato che non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale la deliberazione che determini a maggioranza l'ambito dei beni comuni e delle proprietà esclusive, potendo ciascun condomino interessato far valere la conseguente nullità senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di cui all'art. 1137 c.c. (Cass. Sez. 2, 20/03/2015, n. 5657).

Né la dichiarazione di scienza contenuta in un verbale di assemblea condominiale, qualora comporti, come si assume nel caso di specie, il riconoscimento della proprietà esclusiva di alcuni beni in favore di determinati condomini, può avere l'efficacia di una confessione stragiudiziale, quanto meno attribuibile ai condomini presenti all'assemblea, non rientrando, ai sensi dell'art. 1135 c.c., nei poteri dell'assemblea, come visto, quello di stabilire l'estensione dei beni comuni e delle proprietà esclusive (Cass. Sez. 2, 09/11/2009, n. 23687).

Il quinto motivo del ricorso di Roberto Bolla e il terzo motivo del ricorso censurano poi l'interpretazione degli artt. 1 e 6, lett. E, del regolamento condominiale, fatta dalla Corte d'Appello, potendosi da tali clausole trarre la prova, a dire dei ricorrenti, della loro proprietà delle rampe carrabili.

Ora, questa Corte ha spesso affermato in passato che il regolamento di condominio, che, come nella specie, individui i beni comuni ai fini della ripartizione delle spese tra i condomini, o includa un bene nelle tabelle millesimali come proprietà esclusiva di un condomino, non costituisce un titolo di proprietà, agli effetti dell'art. 1117 c.c. (Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012; Cass. Sez. 3, 13/03/2009, n. 6175; Cass. Sez. 2, 23/08/2007, n. 17928; Cass. Sez. 2, 18/04/2002, n. 5633).

La Corte d'Appello, in ogni modo, ha accertato, sulla base di apprezzamento di fatto del testo negoziale, che l'art. 1 del regolamento di condominio comprendesse tra i beni comuni "l'area che risulta compresa tra il fronte est del caseggiato .. il fronte dei garage e la via D destinata a passaggio comune a favore di tutti gli appartamenti", senza prevedere frazionamenti del "fronte est" tra rampa carrabile e rampa pedonale, ed anzi individuando il "fronte dei garage" come termine dell'area di uso comune; concludendo che il riferimento contenuto nell'art. 6 lett. E) del regolamento ai "passaggi carrabili", il cui onere di gestione è rimesso ai soli titolari dei box, dovesse riferirsi non alle intere rampe di transito verso via D, ma alle sole aperture sulla strada pubblica.

Poiché si tratta di interpretazione del regolamento di condominio da parte del giudice del merito, e dunque di un'indagine di fatto, che non rivela violazione dei canoni di ermeneutica né vizi logici, essa è insindacabile in sede di legittimità, mentre i ricorrenti si limitano, nella sostanza, a criticare la ricostruzione della volontà negoziale operata dalla Corte d'Appello, prospettando una diversa e più favorevole valutazione degli stessi elementi da questa esaminati.