

Cass., civ. sez. II, del 6 marzo 2019, n. 6458

11.11 secondo motivo di ricorso di C denuncia la violazione dell'art. 917 c.c. e del principio "accessorium sequitur principale", non ravvisandosi nella striscia di terreno per cui è causa gli elementi propri della pertinenza.

Il terzo motivo di ricorso denuncia la violazione dell'art. 1117 c.c., evidenziando come la striscia di terreno fosse stata impropriamente definita "condominiale" nell'atto di divisione del 1987. La terza censura aggiunge che contraddittoriamente la sentenza impugnata abbia dapprima dichiarato la striscia di terreno in contesa come oggetto di proprietà comune alla medesima signora C, come al signor P ed alla signora T, senza però ordinare a quest'ultima di rimuovere i vasi e gli oggetti posizionati sulla stessa.

11.1. Il secondo ed il terzo motivo di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e si rivelano infondati.

La Corte d'Appello ha qualificato la striscia di terreno corrente tra gli immobili delle parti, siti in via T n. 4, come "bene condominiale e pertinenza degli appartamenti", e così considerato che "gli atti traslativi aventi per oggetto i beni principali ovvero le proprietà individuali facenti parte di un condominio comprendono i beni pertinenziali - ove non sia diversamente disposto - ed i beni condominiali, che siano destinati per la loro funzione all'uso e servizio dei beni di proprietà solitaria". La qualificazione dell'area come condominiale è stata ricavata dai giudici di secondo grado dal "titolo originale di divisione dagli originari comproprietari della casa", trattandosi di bene "appositamente escluso dalla divisione, siccome destinato propriamente al passaggio comune".

Ora, la situazione di condominio, regolata dagli artt. 1117 e seguenti del Codice Civile, si attua sin dal momento in cui si opera il frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento della prima unità immobiliare suscettibile di separata utilizzazione dall'originario unico proprietario ad altro soggetto. La sentenza impugnata individua l'atto di frazionamento iniziale, dal quale ebbe origine il condominio delle unità immobiliari ora appartenenti a C, T e P, nella divisione ereditaria del 20 luglio 1987, allorché furono assegnati ai condidenti singoli appartamenti ed una porzione di orto.

Individuato tale momento, doveva reputarsi operante la presunzione legale ex art. 1117 c.c. di comunione "pro indiviso" di tutte quelle parti del complesso che, per ubicazione e struttura, fossero - in tale momento costitutivo del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, salvo che dal primo titolo di frazionamento non risultasse, in contrario, una chiara ed univoca volontà di riservare esclusivamente al venditore o ad alcuno dei condomini la proprietà di dette parti (Cass. Sez. 2, 18/12/2014, n. 26766; Cass. Sez. 2, 22/08/2002, n. 12340; Cass. Sez. 2, 07/08/2002, n. 11877).

Nella specie, si ha riguardo (per quanto accertato in fatto dai giudici di merito, sulla base di apprezzamento loro spettante) ad area strutturalmente destinata a dare accesso al fabbricato ed ai giardini, definita nel titolo "distacco condominiale", in quanto tale facente parte delle cose comuni di cui all'art. 1117 c.c., dovendosi qualificarsi come cortile, agli effetti di tale disposizione, qualsiasi spazio esterno che abbia la funzione non soltanto di dare aria e luce all'adiacente fabbricato, ma anche di consentirne l'accesso (Cass. Sez. 2, 29/10/2003, n. 16241; Cass. Sez. 2, 03/10/1991, n. 10309).

Tale bene, pertanto, ove manchi un'espressa riserva di proprietà o sia stato omissivo nel primo atto di trasferimento qualsiasi univoco riferimento al riguardo, deve essere ritenuto parte comune

dell'edificio condominiale, ai sensi del medesimo art. 1117 c.c., ceduta in comproprietà pro quota. Peraltro, questa Corte ha ancora di recente ribadito come, al fine di accertare se l'uso esclusivo di un'area esterna al fabbricato, altrimenti idonea a soddisfare le esigenze di accesso all'edificio di tutti i partecipanti, sia attribuito ad uno o più condomini, è irrilevante ex se la circostanza che l'area stessa, per la conformazione dei luoghi, sia stata di fatto goduta più proficuamente e frequentemente dal condomino titolare della contigua unità immobiliare (Cass. Sez. 2, 04/09/2017, n. 20712). Ne consegue che non ha alcun rilievo il contenuto dell'atto traslativo C/T del 19 aprile 2002 (del quale la ricorrente evidenzia che non indicasse espressamente la striscia di terreno), non potendo esso valere quale titolo contrario ex art. 1117 c.c., né validamente disporre della proprietà esclusiva dell'area oggetto di lite, ormai compresa fra le proprietà comuni (rimanendo nulla, al contrario, la clausola, contenuta nel contratto di vendita di un'unità immobiliare di un condominio, con la quale venga esclusa dal trasferimento la proprietà di alcune delle parti comuni: cfr. Cass. Sez. 2, 29/01/2015, n. 1680).

La mera circostanza che uno dei successivi atti di vendita di una singola unità immobiliare non contenga espressa menzione del trasferimento anche della comproprietà delle aree comuni non è, in sostanza, in alcun modo sufficiente a superare la presunzione posta dall'art. 1117 c.c., la quale, al contrario, comporta che all'atto stesso consegua l'alienazione, unitamente alla porzione esclusiva, della corrispondente quota di condominio su dette parti comuni. Stando, infatti, al consolidato orientamento di questa Corte, una volta accertata la sussistenza di una situazione di condominio di edifici, le vicende traslative riguardanti i piani o le porzioni di piano di proprietà individuale estendono i loro effetti, secondo il principio "accessorium sequitur principale", alle parti comuni necessarie per la struttura o destinate per la funzione al servizio degli immobili di proprietà solitaria (come, nella specie, la striscia destinata al passaggio comune), non trattandosi, per quanto accertato in fatto dalla Corte di Genova, di area legata agli appartamenti delle parti da mera relazione spaziale (Cass. Sez. 6 - 2, 26/10/2011, n. 22361; Cass. Sez. 2, 27/04/1993, n. 4931).

Non è pertinente all'acclarata situazione di fatto la censura, contenuta nel secondo motivo, di violazione e falsa applicazione dell'art. 817 c.c. La relazione di accessorietà tra parti comuni ed unità immobiliari, tipica del condominio di edifici, ex artt. 1117 e ss. c.c., esula dalla figura delle pertinenze ex art. 817 c.c. Nel condominio, il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, le facciate, i tetti, i cortili, gli impianti che servono all'uso comune, non sono «cose» distinte e autonome rispetto alle porzioni di proprietà individuale, ma «parti» indivisibili di un tutto. Le parti elencate o richiamate dall'art. 1117 c.c. non offrono, invero, alcuna utilità autonoma e compiuta, in quanto la loro utilizzazione oggettiva e il loro godimento soggettivo sono unicamente strumentali all'utilizzazione o al godimento degli appartamenti.

Le pertinenze di cui all'art. 817 c.c., per contro, suppongono due «cose» che mantengono la loro identità, e che sono non congiunte fisicamente, quanto combinate in forza di una «destinazione durevole» (cioè, di una destinazione non episodica, ma comunque temporanea) al servizio o all'ornamento l'una dell'altra. Perché, peraltro, si crei un'efficace destinazione pertinenziale, basta essere proprietario o titolare di altro diritto reale sulla sola cosa principale, mentre non occorre affatto essere anche proprietario (o comproprietario) della cosa destinata a pertinenza. Ed ancora, il proprium della res accessoria è la sua non indispensabilità, ovvero la sua separabilità dal tutto, mentre la divisibilità delle parti comuni dell'edificio condominiale è rigidamente condizionata, in base all'art. 1119 c.c., al raffronto tra i vantaggi che i singoli condomini ritraevano in precedenza da esse e i vantaggi che ne ricaverebbero dopo la divisione (oltre che al "consenso di tutti i partecipanti al condominio", presupposto esplicitamente aggiunto dalla legge n. 220/2012).

Né vi è alcuna contraddizione tra l'accertamento della condominialità della striscia di terreno e la mancata condanna della signora T a rimuovere i vasi e gli oggetti posizionati su tale area, in quanto è noto come le due fondamentali limitazioni poste dall'art. 1102 c.c. all'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, ovvero il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo partecipante, entro i limiti ora ricordati, di servirsi di essa anche per fini esclusivamente propri, traendone ogni possibile utilità, quali, nella specie, come denuncia la ricorrente, la collocazione di masserizie e di oggetti ornamentali (cfr., fra le tante, Cass. Sez. 2, 05/12/1997, n. 12344; Cass. Sez. 2, 06/05/1988, n. 3376).