Cass., civ. sez. II, del 3 settembre 2019, n. 22041

4. Il motivo è infondato.

Preliminarmente deve essere disattesa la censura di parte ricorrente quanto alla mancata considerazione ai fini del riconoscimento del quorum previsto dall'art. 61 disp. att. c.c. della titolarità in capo alla Adami Lami Giovanna di un appartamento ubicato nel fabbricato individuato come Condominio n. 3, e ciò in ragione del fatto che in realtà la sua proiezione verticale interesserebbe in prevalenza la parte del fabbricato denominato, sempre nell'elaborato peritale, come Condominio n. 4.

Rileva in tal senso che la doglianza investe precipuamente un accertamento in fatto operato dal giudice di merito che proprio in relazione alla necessaria indagine finalizzata a verificare l'autonomia degli edifici, presupposto necessario, come si avrà modo di esporre oltre, per addivenire all'accoglimento della domanda di scioglimento del condominio, ha riscontrato che l'unità immobiliare di cui al motivo di ricorso, sebbene avente anche accesso dalle parti comuni del fabbricato denominato Condominio n. 3, nella realtà faceva parte di un diverso edificio, destinato, secondo la prospettazione dell'ausiliario d'ufficio, a dare vita ad un diverso condominio, con la conseguenza che dal computo dei condomini dell'edificio di cui si chiede la separazione, ed in relazione al Condominio n. 3 non poteva tenersi conto del bene in esame.

La contraria deduzione di parte ricorrente evidenzia che nel novero dei beni comuni ex art. 1117 c.c. rientrano anche le scale, gli ingressi, gli androni ecc., così che il bene che ne usufruisce in concreto non può che considerarsi incluso nel condominio.

L'errore che risiede in tale prospettazione parte in primo luogo dal fatto di avere riguardo a quella che è la situazione attuale di unitarietà dell'intero condominio del palazzo Adami Lami, con la conseguenza che ogni singola unità immobiliare ivi inclusa può vantare diritti di comunione sui beni rientranti nel novero di cui all'art. 1117 c.c. laddove posti a servizio della stessa.

Trascura però di considerare la diversa conclusione alla quale dovrebbe approdarsi all'esito dello scioglimento del condominio, in quanto, avendo i giudici di merito accertato con verifica in fatto, non suscettibile di rivisitazione in questa sede, che l'unità immobiliare de qua in realtà appartiene al corpo di fabbrica denominato come Condominio n. 4 da parte del CTU, le scale, l'androne e l'ingresso del diverso condominio n. 3 non rientrerebbero più tra i beni comuni sui quali l'appartamento in questione possa vantare diritti ex art. 1117 c.c., potendo se del caso riconoscersi un perdurante diritto alla loro fruizione sulla base di un diverso regime giuridico, quale ad esempio quello fondato sull'esistenza di un diritto di servitù, occorrendo infatti avere riguardo ai fini che interessano, unicamente alla appartenenza o meno del bene ad un determinato edificio.

Disattesa tale censura, va altresì escluso che ricorra la dedotta violazione delle norme in tema di scioglimento del condominio.

A tal fine deve farsi richiamo alla costante giurisprudenza di questa Corte che, già a far data da Cass. n. 1964/1963, ha affermato che a norma degli artt. 61 e 62 delle disposizioni di attuazione del codice civile, lo scioglimento del condominio di un edificio o di un gruppo di edifici, appartenenti per piani o porzioni di piano a proprietari diversi, in tanto può dare luogo alla costituzione di condomini separati, in quanto l'immobile o gli immobili oggetto del condominio originario, possano dividersi in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi, quand'anche restino in comune con gli originari partecipanti alcune delle cose indicate dall'art 1117 del codice.

Il tenore della norma, riferito all'espressione "edifici autonomi" esclude di per sè che il risultato della separazione si concreti in un'autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine 'edificio' va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, dev'essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo. La sola estensione che può consentirsi a tale interpretazione è quella prevista dall'art 62 citato, il quale fa riferimento all'art 1117 cod. civ. (parti comuni dell'edificio in quanto destinate in modo permanente al servizio generale e alla conservazione dell'immobile, riguardato sia nel suo complesso unitario che nella separazione di edifici autonomi).

In questo ultimo caso, l'istituzione di nuovi condomini non è impedita dalla permanenza, in comune delle cose indicate dall'art 1117, la cui disciplina d'uso potrà formare oggetto di particolare regolamentazione riferita alle spese e agli oneri relativi. Al di fuori di tali interferenze di carattere amministrativo espressamente previste dalla legge, se la separazione del complesso immobiliare non può attuarsi se non mediante interferenze ben più gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, è da escludere, in tale ipotesi che l'edificio scorporando possa avere una propria autonomia strutturale, pur essendo eventualmente autonoma la funzionalità di esso riferita alla sua destinazione e gestione amministrativa.

Trattasi di principi assolutamente condivisibili e che sono stati ripresi anche dalla più recente giurisprudenza che ha ribadito che (Cass. n. 27507/2011) l'autorità giudiziaria può disporre lo scioglimento di un condominio solo quando il complesso immobiliare sia suscettibile di divisione, senza che si debba attuare una diversa ristrutturazione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, mentre, laddove la divisione non sia possibile senza previa modifica dello stato delle cose mediante ristrutturazione, lo scioglimento e la costituzione di più condomini separati possono essere approvati soltanto dall'assemblea con un numero di voti che sia espressione di due terzi del valore dell'edificio e rappresenti la maggioranza dei partecipanti al condominio.

In termini si veda anche Cass. n. 21686/2014 che ha affermato che l'espressione "edifici autonomi", non consente di accedere all'esito interpretativo secondo cui il risultato della separazione si possa concretizzare in una autonomia meramente amministrativa, giacché, più che ad un concetto di gestione, il termine "edificio" va riferito ad una costruzione, la quale, per dare luogo alla costituzione di più condomini, deve essere suscettibile di divisione in parti distinte, aventi ciascuna una propria autonomia strutturale, indipendentemente dalle semplici esigenze di carattere amministrativo.

Resta quindi preclusa la possibilità di attuare la separazione in caso di interferenze gravi, interessanti la sfera giuridica propria di altri condomini, alla cui proprietà verrebbero ad imporsi limitazioni, servitù o altri oneri di carattere reale, in quanto ciò porta ad escludere che l'edificio scorporando possa avere una propria autonomia strutturale, pur essendo eventualmente autonoma la funzionalità di esso riferita alla sua destinazione e gestione amministrativa.

Infine, tali principi hanno ricevuto ulteriore conferma da Cass. n. 16385/2018 che ha precisato come l'indagine circa la natura autonoma o meno degli edifici scorporandi dall'unitario condominio costituisce un giudizio di fatto riservato al giudice di merito.

Poste tali doverose premesse in diritto, reputa il Collegio che la sentenza impugnata abbia fatto corretta applicazione dei principi suesposti e che la censura di parte ricorrente miri nella sostanza a

sollecitare un diverso apprezzamento delle risultanze fattuali in contrasto con i limiti posti al sindacato di legittimità.

La gran parte del motivo riporta, infatti, le conclusioni del CTU nominato in corso di causa, sottolineandosi come lo stesso avesse individuato, in relazione all'attuale condominio, dei distinti corpi di fabbrica, che assumeva fossero anche facilmente identificabili, aggiungendo che la soluzione della divisione non avrebbe creato problematiche nella gestione delle parti comuni.

Tale giudizio di divisibilità è stato però contraddetto dalla sentenza gravata la quale, conformemente a quanto già opinato dal giudice di primo grado, ha evidenziato che, secondo quanto emergeva dallo stesso supplemento di CTU (pagg. 9-11), addivenendosi alla creazione del Condominio n.1, ben otto unità immobiliari sarebbero venute a ricadere in due distinti condomini.

Trattasi di una situazione fattuale che denota come in realtà non possa ravvisarsi, in mancanza di più precise indicazioni provenienti da parte ricorrente circa le ragioni che abbiano portato tali unità immobiliari ad essere compenstrate in quelli che il CTU reputa essere diversi edifici, il connotato dell'autonomia per i condomini che scaturirebbero aderendo alle conclusioni del CTU, il quale, peraltro, ben consapevole della circostanza valorizzata dal giudice di appello ha ritenuto che (cfr. pag. 13 del ricorso ove si riportano stralci della CTU), la reale condivisione di varie unità immobiliari potrebbe essere gestita tramite adeguate tabelle millesimali.

In tal modo però si contravviene apertamente alla nozione di autonomia che è richiesta dalle norme in esame che è propriamente quella strutturale, alla quale non può derogarsi, come nel caso di adozione di adeguate tabelle millesimali per regolare la coesistenza di varie unità immobiliari all'interno di due edifici, accontentandosi di un'autonomia meramente amministrativa o contabile.

Né appare pertinente rispetto alla vicenda in esame quanto affermato da Cass. n. 4439/1982, secondo cui, dato il valore di atto ricognitivo dello scioglimento del condominio di edificio, secondo la previsione degli art. 61 e 62 disp. att. c.c., con la costituzione di condomini separati per le parti di detto edificio che presentino i connotati di autonomi e distinti edifici, il singolo condomino, che quale proprietario di più appartamenti, ricadenti per l'avvenuto scioglimento in edifici distinti, li abbia unificati (abbattendo un muro divisorio) prima dello scioglimento stesso, possa ritenersi obbligato alla separazione degli appartamenti medesimi, ovvero autore di un'indebita imposizione di servitù, per il fatto di continuare ad utilizzare determinate cose comuni di ciascun distinto edificio per l'intera sua proprietà esclusiva, salvo che ricorra la dimostrazione dell'insussistenza della distinzione degli edifici, e la ricorrenza, in realtà, di un unico edificio, in quanto nel caso in esame non è dimostrato che la condizione di sovrapposizione delle unità immobiliari sia frutto di una condotta illegittima dei proprietari delle singole unità stesse, o se piuttosto non risalga alle originarie modalità costruttive dell'edificio, che invece denoterebbe in maniera evidente la volontà di far perdere ai vari corpi di fabbrica la connotazione dell'autonomia.

Ne discende quindi che, non potendosi discutere circa la legittimità della condizione attuale dei fabbricati (trattandosi in ogni caso di questione che esula dal novero di quelle sollevate dai ricorrenti), la permanenza dello stato di fatto attuale e quindi della sovrapposizione in più condomini delle medesime unità immobiliari preclude il riconoscimento del carattere dell'autonomia degli edifici, mentre ove si opinasse per addivenire alla separazione degli appartamenti, al fine di ricondurli nelle proiezioni verticali dei vari edifici, si verrebbero in tal modo ad imporre alle proprietà individuali delle limitazioni che appaiono incompatibili con i presupposti che la legge richiede per addivenire allo scioglimento del condominio.

<http://www.fanpage.it/diritto>

Il ricorso deve pertanto essere rigettato.