

Cassazione Civile, sez. II, Sentenza n. 21246 del 10.10.2007

CONDOMINIO PARZIALE - In tema di condominio è da escludere la configurabilità di un condominio parziale con riferimento alla parte finale di un corridoio che si diparte dal pianerottolo di arrivo delle scale, ove tale parte non sia dotata di autonomia rispetto alla parte anteriore del corridoio quantomeno come volume di spazio e di aria, nonché dal punto di vista estetico, per cui non si può affermare che essa sia suscettibile di godimento esclusivo da parte dei soli proprietari degli appartamenti che su tale parte di corridoio si aprono, beneficiando del volume degli spazi, dell'aria, dell'estetica dell'ultimo tratto del corridoio anche i proprietari degli appartamenti che si aprono sul primo tratto di esso.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato il 23.1.91 M. R. e M. P. P. convennero in giudizio davanti al Tribunale di Siena, C. M. perché fosse accertata l'illegittimità della riduzione di volume del corridoio condominiale operata dal convenuto nei lavori di ristrutturazione del suo appartamento eseguiti senza il rispetto delle norme antisismiche creando una situazione di precarietà statica. Chiedeva, pertanto, la condanna alla riduzione in pristino; l'accertamento che le soffitte sovrastanti l'appartamento delle attrici sono pertinenze del medesimo immobile, con condanna al rilascio; la condanna al risarcimento danni per l'illegittimo utilizzo delle suddette pertinenze. Il convenuto costituitosi, contestava la domanda e ne chiedeva il rigetto sostenendo che la parte di corridoio il cui soffitto era stato ribassato, non era di proprietà condominiale; ma, dando accesso solo al suo appartamento ed a quello di altro soggetto, estraneo alla causa, era di loro proprietà esclusiva; che non era stata mutata la destinazione del corridoio; che le soffitte dovevano ritenersi pertinenza esclusiva del suo appartamento perché aventi accesso solo da esso. Espletata l'istruttoria con escussione di testi, eseguita CTU., il Tribunale, con sentenza 14.5.2001, accoglieva le domande delle attrici. Su impugnazione del C., la corte di appello di Firenze, con sentenza 20.1.2003 respingeva l'appello. Afferma la Corte, che non sussistono elementi né di fatto né di diritto per affermare che il corridoio, nella parte in cui il C., ha ribassato il soffitto, sia di proprietà esclusiva del medesimo e di altra persona, non in giudizio, i cui appartamenti hanno accesso da quel tratto di corridoio, non essendo consentito sezionare il corridoio comune in parti, ciascuna comune ad alcuni soltanto dei condomini; che non è consentito al condomino senza il consenso degli altri procedere alle modifiche delle parti comuni comportanti riduzione delle volumetrie a suo esclusivo vantaggio, trasformando una porzione della cosa comune in proprietà esclusiva, alterando l'estetica in maniera evidente con l'abbassamento del soffitto di cm 30, con incrementi non verificati dei carichi e senza il rispetto della legislazione antisismica; comportamenti tutti che non sono autorizzati dall'art. 1102 c. c., anche perché le trasformazioni poste in essere dal C. non possono consentire agli altri condomini di far parimenti uso della cosa comune. Quanto alle soffitte, accertato che prima dell'acquisto da parte del C., il suo appartamento e quello dell'appellata costituivano un unico appartamento ed alle soffitte si accedeva dall'immobile del C.; che non c'è prova che parte di soffitta cui si accedeva dall'attuale appartamento dell'appellata, fosse stata comunicante con quelle di cui è causa; afferma la Corte di Appello che, in mancanza di un titolo diverso deve ritenersi che la compravendita dell'appartamento ha avuto ad oggetto anche la pertinenza soffitta nella sua proiezione verticale fino al tetto e fino al confine con l'appartamento altrui. Avverso tale sentenza ricorre in Cassazione il C. che ha depositato memoria. Resiste con controricorso la M..

Motivi della decisione

Deduce il ricorrente a motivi di impugnazione:

1) La violazione e falsa applicazione dell'art. 1117 c. c., nonché l'insufficiente e contraddittoria motivazione ex art. 360 c. p. c., nn. 3 e 5. per avere la Corte di Appello, nell'affermare che non sia consentito sezionare il corridoio comune in più parti, ciascuna comune soltanto ad alcuni dei condomini, erroneamente non

considerato: A) che, come evidenziato fin dalla comparsa di risposta e non contestato, il corridoio si distaccava in direzione laterale dalla scala condominiale di accesso ai vari piani, separato addirittura da un portone, e da accesso nel primo tratto, prima dell'arco ribassato, (oltre il quale si restringe e, dopo i lavori di ristrutturazione, si abbassa) all'appartamento della M., e nel secondo tratto con gli appartamenti del ricorrente e del Cl. (non in causa); B) che, servendo il primo tratto del corridoio a tutti coloro che, attraversandolo, accedono ai rispettivi immobili, esso, per le obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, va considerato di proprietà comune degli stessi, mentre il secondo tratto (in base alle caratteristiche strutturali e funzionali servendo in modo esclusivo al godimento dei condomini che accedono, in quel tratto, ai rispettivi di proprietà esclusiva, deve ritenersi di loro proprietà esclusiva, come la giurisprudenza di legittimità (V. sent. 9644/87) ha già affermato); C) che, pertanto, il solo legittimato a lamentarsi dell'abbassamento di 30 cm del soffitto del secondo tratto del corridoio de quo è il Cl., non in causa;

2) la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c. c., nonché l'insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia, ex art. 360 c. p. c., nn. 3 e 5: per avere la Corte di Appello, nel ritenere l'effettuato abbassamento del secondo tratto del corridoio de quo, attività non consentita ai sensi dell'art. 1102 c.c..

Erroneamente non considerato: che intervento vietato per la citata norma, è quello che altera la sostanza, con mutamento dell'essenza funzionale e strutturale", e quello che muta la destinazione del bene, comune; mentre, nella specie, il tratto del corridoio in questione assolve alla funzione di dare accesso agli appartamenti degli interessati; non ha mutato destinazione; non si è impedito di utilizzarlo per l'unico scopo al quale è predisposto; non ha subito pregiudizio estetico, perché l'arco nasconde l'insignificante sbassamento del solaio;

3) la violazione e falsa applicazione degli artt. 817, 818 c. c., nonché l'insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia: per avere la Corte di Appello, pur dando atto che l'unico accesso alle soffitte sia quello che si trova nell'appartamento C., erroneamente affermato che, in carenza di titolo diverso, (e nulla sul punto è detto nei contratti di acquisto) si deve ritenere che la compravendita dell'appartamento abbia avuto ad oggetto anche la pertinenza rappresentata dalla soffitta nella sua proiezione verticale fino al tetto dell'appartamento stesso fino al confine con l'appartamento altrui, nonostante: accedendosi a tutto il sottotetto (anche per la parte sovrastante l'appartamento M.) dall'appartamento C., ed essendo la soffitta utilizzata come locale di sgombro dell'appartamento C., ed ubicandosi in essa un deposito d'acqua ad uso esclusivo dei vani sottostanti del C., l'intera soffitta, in quanto durevolmente destinata al servizio del suo appartamento, doveva essere ritenuta pertinenza dello stesso non essendo nel titolo diversamente disposto. Il ricorso è infondato. Quanto al primo motivo, va in primo luogo rilevato che, le caratteristiche strutturali del corridoio sul quale si aprono le porte di accesso agli immobili di proprietà esclusiva delle parti in causa, e che, secondo il ricorrente, distinguerebbero la prima parte del corridoio, dipartentesi dal pianerottolo di arrivo delle scale, ed al quale si accederebbe attraverso un portone; e la parte finale del corridoio medesimo, separato dalla parte precedente da un arco ribassato, non risultano dalla sentenza impugnata ed in quanto contestate dalla controparte (che afferma trattarsi di un unico corridoio lungo, a forma rettangolare, senza porte o cancelli) non possono fornire argomenti per sostenere, come fa il ricorrente, la configurabilità di un sub condominio parziale limitato alla parte finale del corridoio, attraverso il quale si accede ai soli appartamenti del C. e del Cl., quest'ultimo estraneo al giudizio. L'unitaria conformazione dell'intero corridoio, infatti, se da un lato può rendere plausibile il riferimento alla fattispecie del condominio parziale ex lege, (come individuato in alcune sentenze di questa Corte (v. 8136/04; 9644/87; 8233/90) in quanto per le sue caratteristiche strutturali e funzionali è destinato al servizio e/o al godimento di una parte soltanto dell'edificio in condominio, cioè dei soli appartamenti di proprietà esclusiva ai quali si accede attraverso di esso (e sempre che in concreto non

si possa configurare un "andito" ex art. 1117 c. c.); dall'altro lato si esclude per la parte finale del corridoio la configurabilità del condominio parziale, dal momento che tale parte non è dotata di autonomia rispetto alla parte anteriore del corridoio quantomeno come volume di spazio e d'aria, nonché dal punto di vista estetico; cosicché non può affermarsi che essa sia suscettibile di godimento esclusivo da parte dei soli proprietari degli appartamenti che su tale parte di corridoio si aprono, beneficiando del volume degli spazi, dell'aria, dell'estetica dell'ultimo tratto del corridoio anche i proprietari degli appartamenti che si aprono sul primo tratto di esso. Il primo motivo del ricorso va, pertanto, respinto. Anche il secondo motivo del ricorso è infondato. Del tutto corretto è stata, infatti, la decisione dalla Corte di Appello che ha ritenuto non rientrare nella previsione normativa dell'art. 1102 c. c., l'abbassamento del soffitto del corridoio comune, peraltro effettuata anche con l'incremento di cariche non accertati della competente autorità e senza il rispetto della normativa antisismica. Nella specie, infatti, come si evince dalla sentenza impugnata, non di uso della cosa comune, si può parlare; ma di acquisizione in maniera definitiva a vantaggio della proprietà esclusiva di un singolo condomino (il C.) di parte della volumetria del corridoio comune con contestuale sottrazione di tale parte comune alla funzione cui essa è destinata a svolgere nel contesto dell'intero corridoio; e, quindi, in definitiva, con mutamento della destinazione primaria che quella parte è destinata a svolgere (non più parte volumetrica del corridoio comune, ma volume dell'appartamento del C.). In ordine al terzo motivo di ricorso, la censura va disattesa in quanto la destinazione a servizio dell'intero unico appartamento, data dall'originario proprietario di esso alle soffitte sovrastanti, viene meno con la suddivisione dell'unico appartamento, in due appartamenti autonomi (accedendo le sovrastanti soffitte a due immobili separati); a meno che ex art. 818 c. c., comma 1, all'atto della suddivisione, e quindi della prima vendita l'originario unico proprietario (venditore) e l'acquirente non abbiano nell'atto di vendita pattuito diversamente mantenendo la destinazione di tutte le soffitte al servizio di uno solo dei due appartamenti; cosa che, nella specie non è avvenuta. Il ricorso va, pertanto, respinto. Segue, alla soccombenza, la condanna del ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio in favore della controparte, nella misura che si liquida in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente al pagamento in favore della controparte delle spese del presente giudizio, che liquidano in Euro 2.100,00, di cui Euro 100,00, per spese vive. Così deciso in Roma, il 7 dicembre 2007. Depositato in Cancelleria il 10 ottobre 2007.