

**CONDOMINIO: Parti comuni - Alloggio del portiere - Accertamento dell'atto costitutivo del condominio - Necessità.**

**Cass. civ., Sez. II, 20 settembre 2022, n. 27407**

- in *Guida al diritto*, 40, 2022, pag. 55.

*“[...] per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 2), perchè destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se, all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condomini su di essa [...]”.*

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE SECONDA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI VIRGILIO Rosa Maria - Presidente -

Dott. CARRATO Aldo - Consigliere -

Dott. VARRONE Luca - Consigliere -

Dott. AMATO Cristina - rel. Consigliere -

Dott. POLETTI Dianora - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 24737/2017 proposto da:

S.T., C.A.M., elettivamente domiciliate in ROMA, VIA SAN NICOLA DE' CESARINI 3, presso lo studio dell'avvocato FRANCESCO MACARIO, che le rappresenta e difende unitamente all'avvocato FABRIZIO PAOLETTI;

- ricorrenti -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS), in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA GERMANICO N. 213, presso lo studio dell'avvocato ELISABETTA ESPOSITO, che lo rappresenta e difende;

- controricorrente -

e contro

IMMOBILIARE CREDIT SECURITIZATION S.R.L., in persona del suo rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa, nel precedente grado di giudizio, dagli Avv. ALESSANDRO FUSILLO, CLAUDIO BOVA, GIOVANNI DESIDERI;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 5833/2016 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 04.10.2016; udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 06.07.2022 dal Consigliere Dott. CRISTINA AMATO.

### ***Svolgimento del processo***

CHE:

1. Con atto di citazione notificato in data 10.04.2008, il CONDOMINIO (OMISSIS) evocava in giudizio dinanzi al Tribunale di Roma le odierne ricorrenti affinché fosse accertato il diritto di proprietà del CONDOMINIO sull'appartamento, asseritamente occupato sine titulo dalle convenute, sito in (OMISSIS), già adibito ad alloggio del portiere. Sosteneva il CONDOMINIO che la proprietà condominiale sul suddetto immobile - acquistata sin dal momento della costituzione del condominio, avvenuta nel 1975 fosse comprovata dal Regolamento condominiale (art. 4) regolarmente trascritto con atto n. 2757 del 18.01.1978, e che pertanto in punto di accertamento del diritto reale di proprietà il condominio potesse beneficiare della presunzione di cui all'art. 1117 c.c.. Quanto alla destinazione dell'immobile, il CONDOMINIO deduceva che esso era stato destinato ad alloggio del portiere nella persona del sig. C.L., che lo aveva occupato fino alle sue dimissioni, rese nel settembre 1981; che il sig. C. e la sua famiglia avevano, poi, continuato ad occupare l'immobile di cui è causa in forza di un contratto di locazione, la cui cessazione risulta da sentenza del Tribunale di Roma n. 5731/2001; che, nonostante la cessazione del rapporto di locazione, le attuali ricorrenti eredi del sig. C., nel frattempo deceduto, non avevano rilasciato l'immobile.

1.1. Le convenute si costituivano, eccepivano il difetto di legittimazione attiva del condominio e, nel merito, contestavano la proprietà comune dell'appartamento, in assenza di alcun atto di trasferimento del bene. In via riconvenzionale, chiedevano l'accertamento della proprietà dello stesso immobile, acquistata mediante atto notarile del 15.07.2005 da IMMOBILIARE CREDIT SECURITIZATION S.r.l., a sua volta avente causa della SOGENE, società costruttrice dell'intero fabbricato, la quale aveva ceduto l'appartamento in causa con atto di cessione di azienda del 01.07.2004 (successivamente individuato con atto del 15.06.2005). Chiamavano, perciò, in causa IMMOBILIARE CREDIT SECURITIZATION S.r.l. per la garanzia riconosciuta dall'art. 1483 c.c. in caso di evizione totale o parziale del bene.

2. Il Tribunale di Roma, con sentenza n. 24848/2010, accoglieva la domanda attorea, dichiarava la proprietà condominiale del bene e ordinava alle convenute il rilascio dello stesso e la refusione delle spese di lite. Accoglieva altresì la domanda di manleva, e condannava la terza chiamata al pagamento della somma richiesta dalle convenute, e a tenere indenni queste ultime da tutte le pretese avanzate dal condominio e alle spese di lite sostenute.

3. Avverso la sentenza del Tribunale di Roma proponevano appello S.T. e C.A.M. deducendo l'erronea applicazione della presunzione di cui all'art. 1117 c.c., la nullità del giudizio di primo grado per carenza di legitimatio ad causam e jus postulandi in capo all'amministratore del condominio, la nullità della sentenza di prime cure per aver pronunciato in difetto di annullamento dell'atto di acquisto dell'immobile 15.07.2005. Nelle more del giudizio è stata sospesa l'esecutività della sentenza di primo grado.

4. La Corte d'Appello di Roma, con la sentenza qui impugnata, rigettava il gravame e confermava le decisioni del Tribunale di Roma.

4.1. In particolare, la Corte affermava:

- la sussistenza della legittimazione attiva e passiva dell'amministratore del condominio ex art. 1131 c.c., comma 1, e art. 1136 c.c., in quanto, sulla base della prospettazione dei fatti in primo grado, la domanda si qualifica come finalizzata alla tutela della proprietà comune del bene, e non già all'acquisizione di diritti - da parte dei condomini - appartenenti formalmente a terzi;

- la sufficienza della previsione del Regolamento di condominio (art. 4) quale prova della natura condominiale del bene, che altresì giustifica l'inclusione dell'appartamento nelle tabelle millesimali ivi allegate, in quanto destinato già dalla nascita ad alloggio del portiere;

- l'insufficienza delle prove documentali di parte appellante a contrastare la presunzione di comproprietà dell'appartamento, trattandosi di titoli di acquisto successivi alla costituzione del condominio e, quindi, alla destinazione del bene ad alloggio del portiere. Nè soccorre la trascrizione dell'atto di acquisto dell'immobile, che deve ritenersi irrilevante, stante il pregresso trasferimento pro quota dell'immobile ai singoli condomini, in forza dei rispettivi titoli di acquisto, quale pertinenza. Neanche può dirsi verificata la conservazione della sola proprietà dell'appartamento in capo alla società costruttrice SOGENE dall'atto della costituzione del condominio sino all'atto di cessione dell'azienda, stante la mancata produzione degli atti di vendita delle singole unità immobiliari.

5. Avverso detta sentenza hanno proposto ricorso in Cassazione le sigg.re S.T. e C.A.M., notificato in data 20.10.2017.

Resistono il CONDOMINIO (OMISSIS) e IMMOBILIARE CREDIT SECURITIZATION S.R.L., i quali hanno depositato separati controricorsi.

Le ricorrenti hanno depositato memoria.

### ***Motivi della decisione***

CHE:

1. Il ricorso è affidato ad un unico motivo, seppure articolato in diversi punti. Le ricorrenti lamentano violazione e falsa applicazione di norme di diritto, con riferimento agli artt. 1117, 2697 e 2909 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

1.1. Le ricorrenti ritengono errata la decisione della Corte d'Appello laddove ha considerato sufficiente la previsione contenuta nell'art. 4 del Regolamento condominiale ai fini della prova della natura condominiale dell'immobile, senza invece valutare l'eventuale attitudine funzionale oggettiva del bene e le sue caratteristiche strutturali (assenti nel caso di specie); ovvero l'espressa destinazione dell'unità immobiliare in questione, consolidatasi nel tempo, all'uso comune dell'immobile.

1.2. Le ricorrenti contestano anche le risultanze probatorie dedotte dalla Corte di Appello con riferimento all'inserimento delle carature millesimali dell'appartamento nelle tabelle annesse al Regolamento citato. Deduce, infatti, il motivo di ricorso che dette tabelle esplicano la funzione di determinare il valore delle singole unità immobiliari e delle relative quote di comproprietà, al fine del riparto delle spese generali (oltre che dell'esercizio dei diritti di partecipazione all'organo assembleare). Il CONDOMINIO appellato non ha mai fatto cenno, nè dato prova del riparto di dette spese.

1.3. Le ricorrenti contestano, altresì, il richiamo fatto nella sentenza impugnata ad una precedente decisione del Tribunale di Roma (n. 5731/2001), passata in giudicato, con la quale era stata accertata la cessazione del rapporto di locazione esistente tra il sig. Luciano Calvarese e il CONDOMINIO (OMISSIS), ove si dà atto - incidenter tantum - della circostanza che l'alloggio locato fosse l'ex alloggio del portiere. Si tratterebbe, infatti, di un accertamento incidentale inidoneo a formare oggetto di giudicato ai sensi dell'art. 2909 c.c., dunque non vincolante rispetto alla decisione della presente controversia.

2. Il motivo non è meritevole di accoglimento.

Preliminarmente, deve superarsi l'eccezione preliminare dei controricorrenti in ordine alla generale inammissibilità del ricorso, il quale, invero, contiene una chiara esposizione dell'oggetto e dei fatti di causa, e non contiene, invece, indicazioni nuove.

2.1. Occorre premettere che la natura condominiale di un bene, in questo caso dell'appartamento contestato, non è oggetto di presunzione, ma piuttosto conseguenza di una regola di attribuzione della proprietà, che ammette la prova contraria (Cass. 2 civ., 16.03.2022, n. 8593). Secondo l'insegnamento di questa Corte (Cass. 2 civ., 28.04.2022, n. 13317): "In tema di condominio negli edifici,

l'individuazione delle parti comuni, (...), risultante dall'art. 1117 c.c. - il quale non si limita a formulare una mera presunzione di comune appartenenza a tutti i condomini, vincibile con qualsiasi prova contraria - può essere superata soltanto dalle opposte risultanze di un determinato titolo e non opera con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari". (Cass. Sez. U., 07.07.1993, n. 7449; conf. Cass. Sez. 2, Sentenza del 08.09.2021, n. 24189).

2.2. Secondo l'interpretazione consolidata di questa Corte, per stabilire se un'unità immobiliare è comune, ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 2), perchè destinata ad alloggio del portiere, il giudice del merito deve accertare se, all'atto della costituzione del condominio, come conseguenza dell'alienazione dei singoli appartamenti da parte dell'originario proprietario dell'intero fabbricato, vi è stata tale destinazione, espressamente o di fatto, dovendosi altrimenti escludere la proprietà comune dei condomini su di essa (Cass. 2 civ., 22.06.2022, n. 20145; Cass. Sez. 2, 14.06.2017, n. 14796; Cass. 2 civ., 07.05.2010, n. 11195; Cass. 2 civ., 25.03.2005, n. 6474; Cass. 2 civ., 26.11.1998, n. 11996; Cass. 2 civ., 23.08.1986, n. 5154). Invero, a differenza delle cose necessarie all'uso comune, contemplate nel numero 1) dell'art. 1117 c.c., i locali dell'edificio elencati all'art. 1117 c.c., n. 2), raffigurano beni ontologicamente suscettibili di utilizzazioni diverse, anche autonome: per diventare beni comuni, essi abbisognano di una specifica destinazione al servizio in comune. Ciò significa che, affinché un locale sito nell'edificio - che, per la sua collocazione, può essere adibito ad alloggio del portiere, oppure utilizzato come qualsiasi unità abitativa - diventi una parte comune ai sensi dell'art. 1117 c.c., n. 2), occorre che, all'atto della costituzione del condominio, al detto locale sia di fatto assegnata la specifica destinazione al servizio comune (Cass. 2 civ., 14.06.2017, n. 14796). Nel caso di specie, tale destinazione è stata impressa dal Regolamento condominiale trascritto nel 1978, il quale annovera l'appartamento del portiere tra i beni comuni. Una volta insorta la comproprietà delle parti comuni dell'edificio indicate nell'art. 1117 c.c., n. 2), i successivi atti di acquisto di proprietà esclusiva comprendono la stessa pro quota, senza bisogno di specifica indicazione, mentre nessuno dei singoli condomini può validamente disporre della loro proprietà (Cass. 2 civ., 22.06.2022, n. 20145).

2.3. Pertanto, nel caso di specie correttamente la Corte distrettuale ha considerato la situazione di fatto (destinazione ad uso portineria, assegnato infatti a C.L., coniuge e padre delle attuali ricorrenti) e giuridica dell'appartamento (incluso nelle parti comuni dall'art. 4 del Regolamento condominiale, predisposto a seguito della vendita del complesso immobiliare da parte della società costruttrice e regolarmente trascritto con atto n. 2757 del 18.01.1978), accertando l'insufficienza delle prove documentali di parte appellante a contrastare la presunzione di comproprietà dell'appartamento,

trattandosi di titoli di acquisto successivi alla costituzione del condominio e, quindi, alla destinazione del bene ad alloggio del portiere. Ad avvalorare tale circostanza soccorre la stessa ricostruzione delle ricorrenti, dalla quale risulta la difficoltà di individuazione dei beni dell'azienda costruttrice, che pure si era riservata la proprietà di taluni immobili, tanto da rendere necessaria la nomina di un arbitratore il quale sarebbe addivenuto all'individuazione degli immobili di proprietà della società avente causa dell'originaria costruttrice (tra questi, l'appartamento di cui è causa) solo in data 15.06.2015, ossia in data posteriore alla trascrizione del Regolamento condominiale che, a suo tempo, aveva invece annoverato l'immobile tra i beni comuni del CONDOMINIO (OMISSIS). Tanto è sufficiente per ritenere che l'alloggio non fosse stato in proprietà esclusiva della società costruttrice, ma fosse di proprietà comune dello stabile.

2.4. Restano assorbiti gli altri punti oggetto di doglianza.

3. Il ricorso è - per tali ragioni - respinto, con aggravio delle spese processuali liquidate in dispositivo. Si dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, se dovuto.

#### ***P.Q.M.***

La Corte rigetta il ricorso;

condanna le ricorrenti a rifondere ai controricorrenti le spese del giudizio di Cassazione, che liquida per ciascun controricorrente in Euro 7.300,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge. Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13 comma 1 quater, nel testo introdotto dal L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte delle ricorrenti, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 bis, ove dovuto.

#### ***Conclusione***

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio, il 6 luglio 2022.

Depositato in Cancelleria il 20 settembre 2022