

Cass. civ., sez. II, ord., 14 giugno 2022, n. 19105

Presidente Manna – Relatore Fortunato

Fatti di causa

1. Con atto di citazione notificato in data 11 luglio 1996, R.L. ha convenuto in giudizio dinanzi al Tribunale di Brescia il Condominio (*omissis*), esponendo di esser proprietario di un'unità immobiliare sita nel complesso condominiale, composta da un appartamento, un portico esclusivo e una cantina confinante con un cortile comune adibito a parcheggio; che l'assemblea condominiale gli aveva negato il diritto di aprire un varco di collegamento tra la cantina e il cortile, in modo da creare un ulteriore accesso alla sua porzione esclusiva.

2. Ha chiesto di annullare la delibera del 18.6.1991, e di dichiarare che l'attore aveva titolo a mantenere l'accesso carraio e pedonale al locale di sua esclusiva proprietà tramite l'apertura sulla parete comune.

Il Condominio, ritualmente costituito in giudizio, ha dedotto che il R. si era appropriato di un vano condominiale adiacente alla cantina, trasformandolo in autorimessa, chiedendo in via riconvenzionale il ripristino dello stato dei luoghi e il risarcimento del danno per l'occupazione abusiva del locale condominiale.

Esaurita la trattazione, il tribunale ha respinto la domanda principale e, in accoglimento della riconvenzionale, ha condannato l'attore al rilascio della vano comune, al risarcimento del danno e al pagamento delle spese processuali.

La sentenza, impugnata dal R., è stata integralmente riformata in appello, con declaratoria di nullità della delibera impugnata e con rigetto delle domande riconvenzionali proposte dal Condominio.

Secondo la Corte di merito, il muro interposto tra il vano cantina e l'area esterna non insisteva sul suolo comune: il R. aveva acquistato non soltanto un appartamento con cantina, costruito sul mappale n. 63, ma anche un balcone che aggettava sul diverso mappale 636, non appartenente al condominio. Inoltre, in adiacenza alla cantina, esisteva un sottoportico, realizzato in difformità dalla concessione edilizia originaria e sanato dal R. nel 1993, per cui, in applicazione del principio di estensione in senso verticale della proprietà immobiliare ai sensi dell'[art. 840 c.c.](#), la porzione di immobile ricavata sotto il balcone doveva ritenersi di esclusiva titolarità dell'appellato, incluso il muro di contenimento di tale locale, servendo all'unità esclusiva del R., che quindi aveva diritto a realizzare dell'apertura.

Su ricorso del Condominio, questa Corte di legittimità, con sentenza 4430/2012, in accoglimento del secondo e del terzo motivo di ricorso, ha cassato la sentenza di appello, affermando che in materia condominiale nessuna porzione dell'edificio, ancorché di proprietà individuale e perciò corrispondente in catasto ad una particella diversa da quella identificante l'area su cui sorge il fabbricato comune, può essere considerata come suolo, di guisa che la superficie sottostante non è, a sua volta, definibile come sottosuolo e non se ne può attribuire la proprietà in base alla regola dell'[art. 840 c.c.](#), tanto valendo anche per il balcone di (incontestata) proprietà R. . Per accertare la proprietà del sottoportico compreso fra la soletta del balcone e il terreno sottostante, doveva farsi riferimento non all'[art. 840 c.c.](#), ma alla presunzione sancita dall'[art. 1117 c.c.](#), in base al quale è comune – salvo che risulti altrimenti dal titolo – il suolo su cui sorge l'edificio.

Inoltre, per edificio di cui parla l'[art. 1117 c.c.](#), doveva intendersi non l'insieme delle sole sue parti comuni, ma il tutto, cioè un'unità fisico-economica complessa e compiuta che racchiude ogni porzione, di proprietà comune o individuale, del fabbricato. Il suolo che è oggetto di proprietà comune è quello su cui insiste l'insieme della struttura, incluse le parti di mura perimetrali che, per titolo o funzione svolta, non siano da considerarsi comuni, come nel caso in cui queste siano destinate unicamente a delimitare e sorreggere un balcone di proprietà individuale.

Riassunto ritualmente il giudizio, il giudice del rinvio ha nuovamente accolto le domande del R. , respingendo le riconvenzionali. Ribadito che il muro di contenimento del balcone era di proprietà comune, la sentenza ha affermato che l'apertura di collegamento tra il vano cantina e il cortile comune non arrecava alcun pregiudizio agli altri condomini ed anzi costituiva un legittimo esercizio del diritto di comproprietà ai sensi dell'[art. 1102 c.c.](#), conseguendone illegittimità della delibera impugnata.

La cassazione della sentenza è chiesta dal Condominio (*omissis*) con ricorso in tre motivi.

R.L. resiste con controricorso.

Ragioni della decisione

1. Il primo motivo denuncia la violazione dell'[art. 384 c.p.c.](#). La Corte territoriale si sarebbe limitata a dichiarare la condominalità del muro di contenimento del balcone, disattendendo – per il resto – la pronuncia di legittimità, avendo ommesso di verificare se il vano sottoportico, sottostante al balcone e trasformato in autorimessa, fosse di esclusiva titolarità di R.L. .

Il secondo motivo deduce la violazione dell'[art. 112 c.p.c.](#), [artt. 1117](#) e [1102 c.c.](#), dolendosi che la sentenza nulla avrebbe statuito riguardo all'appartenenza esclusiva o comune del locale autorimessa, questione dedotta ad oggetto della domanda riconvenzionale proposta dal Condominio ed esaminata anche dalla pronuncia di legittimità, secondo la quale, per stabilire la proprietà individuale o comune del bene, doveva farsi riferimento alla presunzione di condominalità sancita dall'[art. 1117 c.c.](#).

Il terzo motivo denuncia la violazione degli [artt. 1137,1322](#) e [1372 c.c.](#), per aver la sentenza dichiarato l'illegittimità della delibera per contrasto con l'[art. 1102 c.c.](#), non considerando che la norma era stata validamente derogata dal divieto di qualsivoglia innovazione o modifica delle parti comuni, anche se non incidenti sulla stabilità sull'aspetto architettonico, contenuto nel regolamento condominiale di natura contrattuale.

2. I tre motivi sono fondati.

La sentenza di legittimità aveva demandato al giudice del rinvio il compito di svolgere un duplice accertamento, ossia verificare la natura condominiale e – perciò – l'appartenenza del vano adiacente alla cantina esclusiva alla luce dei principi fissati dall'[art. 1117 c.c.](#), e, quindi, la legittimità dell'apertura del varco di collegamento verso l'esterno del locale, ove non appartenente al condominio, anche alla luce delle previsioni restrittive del regolamento contrattuale.

L'accertamento della eventuale condominalità del vano sottostante al balcone rivestiva indubbio carattere preliminare, posto che, qualora fosse stata accertata l'appropriazione di un bene comune da parte del resistente, anche la trasformazione in autorimessa e il collegamento verso l'esterno tramite un varco di accesso sarebbero risultate illegittimi ai sensi dell'[art. 1102 c.c.](#).

In presenza di un titolo contrario alla presunzione sancita dall'[art. 1117 c.c.](#), era inoltre necessario valutare se l'apertura contrastasse comunque con il divieto assoluto di innovazioni o di modifiche alle parti comuni sancite dal regolamento contrattuale. In definitiva, la Corte di appello, avendo omesso di accertare anzitutto la proprietà condominiale o esclusiva del vano sottoportico ai sensi dell'[art. 1117 c.c.](#), ha disatteso la pronuncia di legittimità ed è inoltre pervenuta ad un'errata applicazione dell'[art. 1102 c.c.](#), non potendosi dichiarare la legittimità dell'apertura del varco senza stabilire - nella descritta situazione - se il condomino si fosse effettivamente appropriato di un locale condominiale, ponendolo in comunicazione con lo spazio esterno, occorrendo - in caso contrario - verificare se la previsione del regolamento condominiale richiamato in ricorso contemplasse un divieto assoluto di apportare modifiche alle parti comuni, tale da impedire anche la realizzazione del varco di cui si discute. Sono pertanto accolti i tre motivi di ricorso.

La sentenza è cassata in relazione ai motivi accolti, con rinvio della causa alla Corte di appello di Brescia, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese di legittimità.

P.Q.M.

accoglie i tre motivi di ricorso, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte d'appello di Brescia, in diversa composizione, anche per la regolazione delle spese di legittimità.