

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati

Dott. Raffaele PARISI Presidente

" Giuseppe MARESCA Consigliere

" Giuseppe PERROTTI Rel. "

" Mauro SAMMARTINO "

" Aldo MARCONI "

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso proposto

da

G.B.N. elett.te dom.to in Roma presso l'avv. E.R. che lo rapp.ta e difende  
insieme all'avv. A.V. per delega a margine del ricorso.

Ricorrente

contro

S.G., P.M.A. elett.te dom.ti in Roma presso l'avv. G.V. che li rapp.ta e difende  
insieme all'avv. P.P. per delega a margine del controricorso.

Controricorrenti

e contro

B.R., C.M. e L.E.

Intimati

per l'annullamento della sentenza della C.A. di ..... del .....

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17-10-86 dal  
Cons. Giuseppe Perrotti.

Per il ricorrente è comparso l'avv. A.A., per delega dell'avv. E.R. che ha  
concluso per l'accoglimento del ricorso.

Udito il P.M. in persona del Sost. Proc. Gen; Dr. Paolo DETTORI, che ha  
concluso per il rigetto del ricorso.

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

G.B.N. con citazione del ..... conveniva in giudizio G.S. e M.A.P.,

partecipanti (al pari di esso istante che originariamente era stato l'unico proprietario di quel fabbricato) al condominio dell'edificio sito ....., al fine di sentir dichiarare che i convenuti, salvo l'incontestabile diritto di transito sull'androne carraio, non avevano altri diritti né sull'androne medesimo, né sul retrostante cortile e che in particolare non erano legittimati al parcheggio di autovetture od al deposito di altri ingombri. E ciò perché egli nell'alienare le unità immobiliari, si era riservata la proprietà esclusiva dell'androne carraio (dell'edificio) e del retrostante cortile verso via .....

Chiedeva inoltre la condanna dei convenuti al risarcimento dei danni subiti in conseguenza dei parcheggi e degli ingombri abusivi.

I convenuti, costituitasi in giudizio, resistevano alla domanda. Il medesimo N., con successivo atto di citazione del ..... conveniva in giudizio non solo il S. e la P., ma anche altri partecipanti al condominio di cui sopra e cioè R.B., M.C. ed E.L., al fine di sentir dichiarare:

- 1°) la sua esclusiva proprietà dell'androne carraio;
- 2°) che la servitù di passaggio pedonale, già esercitata dai convenuti sull'androne medesimo, era stata trasferita su un atrio adiacente, messo a disposizione sa tal fine da esso istante nell'esercizio della facoltà di cui

Anche in questo secondo giudizio chiedeva di essere risarcito dei danni per la casuale di cui sopra.

I convenuti S.P. resistevano anche a questa domanda. Le due cause venivano riunite. Il Tribunale di ....., con sentenza non definitiva del .....

- ....., così provvedeva: - dichiarava che l'androne carraio al piano terra - lato levante - dell'edificio contrassegnato con numero civico ..... di proprietà comune dell'attore, in ragione di 771 millesimi, e dei convenuti S.e P. in ragione di 229 millesimi; - dichiarava che l'atrio pedonale compreso tra il predetto androne carraio e l'unità immobiliare della B. era di proprietà esclusiva dell'attore; - dichiarava che il S. e P. non avevano diritto alcuno di parcheggiare automezzi o porre altri ingombri sull'androne carraio; - dichiarava che il S. e P. non avevano diritto alcuno, né "iure domini", né "iure servitutis" sul cortile sito a sud del fabbricato di via .....

La corte di ....., con la sentenza depositata il ....., ha respinto l'appello principale di G.B.N., che censurava la sentenza del tribunale che aveva riconosciuto il S. e P. comproprietari dell'androne carraio, ed ha accolto

invece l'appello incidentale di questi ultimi, che lamentavano che il primo giudice non aveva riconosciuta la naturale destinazione del cortile retrostante a dare aria e luce anche al corpo di fabbrica prospiciente la via ....., ferma restando la dichiarata appartenenza in proprietà del cortile medesimo al solo N. .

La Corte del merito, condividendo il parere già espresso dal Tribunale sul punto, ha ritenuto che il discusso androne era comune al N. ed ai S.-P. in forza della presunzione di cui , perché mentre gli atti contenevano espressa riserva di proprietà dell'androne a favore del venditore N., l'atto notarile con il quale quest'ultimo aveva trasferito la proprietà a favore di S. e P. non conteneva riserva alcuna per il detto androne, ma determinava in 229 millesimi la complessiva quota millesimale spettante nel condominio ai due compratore, senza che fosse menzionata eccezione alcuna, come, invece, era stato fatto negli altri tre atti. Ha anche esaminato la planimetria invocata dal N. a sostegno della sua tesi, traendone il convincimento che il documento era destinato ad assolvere il limitato compito di favorire l'identificazione fisica e geometrica del bene venduto e non poteva sopperire in modo alcuno alla omissione nell'atto notarile di una riserva relativa alla assunta proprietà esclusiva dell'androne, idonea a vincere la presunzione di comunione di cui al citato

Ha anche riconosciuto il diritto di P.S. a ricevere aria e luce dal cortile (iure servitutis) e ne ha spiegato le ragioni, accogliendo sul punto l'appello incidentale.

Avverso tale sentenza ricorre N. con due motivi. Resistono S. e P. con controricorso.

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con il primo mezzo il ricorrente, denunciando la violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 2699 e 2700 cod. civ. (in relazione alla del 4 genn. 1968), nonché vizi di motivazione (per contraddittorietà ed insufficienza) censura la sentenza impugnata perché, a suo avviso, i giudici del merito avrebbero errato nel ritenere che (a seguito dei contratti di compravendita delle singole unità immobiliari ai convenuti che avevano determinato la costituzione, nel fabbricato già di proprietà esclusiva di esso ricorrente, del condominio di cui si discute) l'androne carraio fosse divenuto per 771 millesimi di proprietà di esso N. e per 229 millesimi di proprietà dei

coniugi P.S.; - nel fare tale affermazione non avrebbero considerato che le disposizioni di cui agli operano soltanto quando nulla sia desumibile dal titolo, intendendosi per titolo il complesso degli atti di acquisto delle varie unità immobiliari, nonché il regolamento di condominio e le delibere condominiali.

Erroneamente la Corte di appello avrebbe tenuto conto solo del rogito di vendita riguardante i soli acquirenti S.P., qualificando gli altri "res alios".

Non avrebbero considerato: - che versandosi in tema di condominio, sarebbe stato doveroso accertare la comune intenzione di tutti i contraenti; che il silenzio (presunto) del rogito riguardante i S.P. non avrebbe potuto condurre a quelle conclusioni, senza tener conto degli altri rogiti di vendita agli condomini; che al rogito S.P. era allegata una planimetria, sottoscritta dalle parti, avente natura integrativa della scrittura.

Tutte queste circostanze, a parere del ricorrente, sarebbero state idonee a provare che il venditore aveva voluto trattenere per sé solo l'androne in contestazione.

La censura è priva di giudizio fondamento e va disattesa: - come questa Corte ha avuto già occasione di avvertire (cfr. sent. 16 marzo 1984, n. 1806) in caso di frazionamento della proprietà di un edificio, a seguito del trasferimento dell'originario unico proprietario ad altri soggetti di alcune unità immobiliari, si determina una situazione di condominio per la quale vige la presunzione legale di comunione "pro indiviso" di quelle parti del fabbricato che, per ubicazione e struttura, siano - in tale momento costitutivi del condominio - destinate all'uso comune o a soddisfare esigenze generali e fondamentali del condominio stesso, se il contrario non risulta dal titolo. Il che significa che la presunzione di comunione può essere superata solo dal titolo contrario, dal quale risulti una chiara ed univoca volontà delle parti di riservare esclusivamente ad uno dei condomini la proprietà di uno di quei beni. Non è, perciò, sufficiente il silenzio dei titoli, ma occorre che questi, contengano in modo chiaro ed univoco elementi tali da escludere il diritto di proprietà degli altri condomini (cfr. sent.

n. 2279 del 23 aprile 1979).

Tali essendo i principi che, per unanime dottrina e giurisprudenza, regolano la materia, non possono sussistere dubbi che, nel caso di specie, la Corte ..... abbia fatto puntuale ed esatta applicazione dei principi medesimi, quando ha osservato (concordando con quanto già affermato dal Tribunale

sul punto) che mentre negli atti che riguardano C,L e B. la presunzione di cui sopra risultata contrastata in modo chiaro ed esplicito, nessuna riserva della proprietà dell'androne era ravvisabile, invece, nell'atto di vendita ai S.P. . Il ricorrente non contesta tale obiettiva situazione di fatto, ma sostiene che la riserva contenuta negli altri tre rogiti avrebbe dovuto spiegare efficacia anche in relazione al rogito S.-P., in considerazione anche del fatto che a quest'ultimo rogito era allegata una planimetria (uguale a quella degli altri rogiti) nella quale vi erano dei segni specifici idonei a stabilire che anche nei confronti degli attuali resistenti era stata fatta la riserva di proprietà.

Per quel che riguarda la planimetria, deve rilevarsi che la Corte del merito, lungi dall'incorrere nei vizi denunciati, ha osservato che tale disegno era "destinato ad assolvere il limitato compito di favorire l'identificazione fisica e geometrica del bene venduto, con particolare riferimento peraltro alle alienate unità immobiliari più che a quelle rimaste al venditore, ovvero alle parti comuni e la planimetria stessa non poteva sopperire alla omissione nell'atto notarile della riserva relativa alla proprietà esclusiva dell'androne, per sua natura comune, a favore del venditore. Ed ha aggiunto che, a norma la riserva avrebbe dovuto essere tanto esplicitata da vincere la presunzione legale, pur non assoluta.

Tale indagine di fatto, compiuta peraltro in stretta aderenza ai principi sopra enunciati, non merita censura alcuna, per avere la Corte del merito chiaramente esposto, ed in maniera esauriente, la sua valutazione sul punto, senza incorrere in nessun dei vizi denunciati. Ad analoghe conclusioni deve pervenirsi in relazione all'esame degli altri titoli, anch'essi adeguatamente valutati in sede di merito al fine di escludere che da essi potesse comunque ricavarsi il convincimento che anche nei confronti di S.P. fosse stata validamente espressa una riserva di proprietà dell'androne.

Né, per giungere a tali conclusioni la Corte ..... aveva necessità di esaminare il regolamento di condominio o i verbali di assemblea condominiale, posto che in relazione a tali atti il N. neanche in questa sede deduce che si trattava di documenti contenenti atti negoziali (regolamenti contrattuali) idonei a vincolare tutti i condòmini e i S.-P. in particolare. Di qui la non decisività dei documenti dei quali inutilmente pertanto si deduce l'omessa od insufficiente esame. Il primo motivo di ricorso va, quindi, respinto.

Miglior sorte non merita il secondo motivo, con il quale il ricorrente, denunciando la violazione degli , nonché insufficiente e contraddittoria

motivazione, censura la sentenza impugnata per avere la Corte del merito riconosciuto sul cortile (non condominiale, ma di proprietà esclusiva del ricorrente) una servitù di aria e luce a favore del condominio adiacente. Si tratterebbe, a parere del ricorrente, di servitù non apparente e, perciò insuscettibile di acquisto per usucapione o per destinazione del padre di famiglia. La sentenza impugnata non darebbe ragione del titolo in base al quale la servitù sarebbe stata acquistata e, su questo punto, non sarebbe possibile ricostruire l'iter logico che avrebbe condotto alla decisione impugnata.

La censura è priva di fondamento perché non vale ad incidere sulle ragioni puntuali, logiche e coerenti esposte nella sentenza di merito a sostegno della decisione di accoglimento dell'appello incidentale dei S.P. . La Corte ..... ha ben spiegato che era stato lo stesso appellante N. a riconoscere (nella memoria di replica depositata il 5 gennaio 1983) la legittimità delle vedute sul cortile ed il suo obbligo di osservare la distanze legali da tali vedute, dichiarando che egli non aveva "mai pensato di mettere in dubbio queste ragioni" e di non avere mai pensato di sopprimere un così indispensabile cortile. In relazione a tali difese, in quella sede di merito, il Negri sosteneva la nullità dell'appello incidentale che, a suo avviso, riguardava un punto sostanzialmente non controverso.

In relazione a tale posizione difensiva la Corte ....., senza più entrare nel merito della questione, stante il riconoscimento del N. ed il fatto che gli appellanti incidentali si dichiaravano paghi di questo, si è limitata ad osservare che l'appello incidentale non poteva essere ritenuto, come avrebbe voluto il N., del tutto superfluo. E ciò in considerazione del fatto che la sentenza di primo grado aveva disconosciuto il diritto a conservare quelle aperture non solo a titolo di proprietà, ma anche a titolo di servitù, con la conseguenza che tale statuizione, proprio in forza dell'esplicito riconoscimento dei controparte, andava necessariamente rimossa, onde evitare appunto che passasse in giudicato il disconoscimento medesimo ripudiato dallo stesso attore.

Su questo, che è il punto saliente della decisione della Corte di appello, non vi è censura, perché il ricorrente si limita sostanzialmente a riproporre, inammissibilmente in questa sede di legittimità, che egli stesso aveva abbandonata in sede di merito, con l'esplicito riconoscimento della legittimità di quelle aperture.

Il ricorso va, dunque, totalmente respinto.

Le spese di questo grado seguono la soccombenza del ricorrente.

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese che liquida in lire 619.250, di cui lire 600.000 (seicentomila) per onorari.

Così deciso nella camera di consiglio della 2° sez. civ. della Corte Suprema di Cassazione il giorno 17 ottobre 1986. DEPOSITATA IN CANCELLERIA IL 13 APRILE 1987