

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE II

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Mario SPADONE - Presidente

Dott. Antonio ELEFANTE - Consigliere

Dott. Rosario DE JULIO - Consigliere

Dott. Carlo CIOFFI - Consigliere

Dott. Francesca TROMBETTA - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

Sentenza

Sul ricorso proposto da:

B.R., elettivamente domiciliata in ROMA presso lo studio dell'avvocato N.S.,
difesa dagli avvocati R.D.L., P.K., giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

S.A.;

- intimata -

e sul 2° ricorso n. proposto da:

S.A., elettivamente domiciliata in ROMA presso la CORTE di CASSAZIONE,
difesa dall'avvocato M.D.C., giusta delega in atti;

- controricorrente e ricorrente incidentale -

contro

B.R.;

- intimata -

avverso la sent. n. della Corte, depositata il
.....;

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del 1 ottobre
2003 dal Consigliere Dott. Francesca TROMBETTA;

udito il p.m. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. CAFIERO
Carlo che ha concluso per il rigetto di entrambi i ricorsi.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazioni notificato il R.B., deducendo di essere
proprietaria di un appartamento in confinante con appartamento di
proprietà di A.S., la quale fino alla via, all'anno 1981 aveva avuto
accesso attraverso l'appartamento di proprietà dell'istante, perché intercluso;
che le opere di ristrutturazione dell'intero fabbricato, in seguito agli eventi
sismici, autorizzate dal comune sulla base di delibera condominiale

prevedevano la realizzazione di una porta di accesso autonoma per l'appartamento Sestini, servita da una scala esterna coperta, nonché la chiusura del varco che consentiva il passaggio coattivo fra gli appartamenti; che, realizzata la scala esterna e murata la porta che consentiva il passaggio attraverso la proprietà B., nel luglio 1995 la S. in modo arbitrario e violento aveva proceduto al ripristino del varco, con abbattimento del muro e la riduzione a vano finestra della porta esterna che consentiva l'ingresso autonomo; tutto ciò dedotto, conveniva davanti al pretore di la S. perché fosse dichiarata ex art. 1055 c.c. l'estinzione della servitù di passaggio a carico dell'immobile di sua proprietà, per l'avvenuta cessazione dell'interclusione con condanna della convenuta al risarcimento danni.

Dichiarata dal Pretore la propria incompetenza per valore e rimessa la causa al Tribunale di presso il quale veniva riassunta dalla B. con atto, la S., costituitasi, contestava la esistenza della servitù di passaggio deducendo che il corridoio non era di proprietà esclusiva dell'attrice, ma di proprietà comune ad essa convenuta, come dimostrato dagli atti di proprietà; proponeva domanda riconvenzionale chiedendo la condanna della controparte al ripristino della parte che delimitava il corridoio e la rimozione dei materiali ed oggetti depositati lungo di essi.

Con sentenza il Tribunale di in composizione monocratica dichiarava che nessun peso grava sull'appartamento della B. e

che non vi sono parti in comproprietà; ordinava il ripristino dei luoghi e la rimozione di oggetti ed opere della proprietà attrice, condannando la S. al pagamento delle spese di giudizio.

Avverso tale sentenza proponeva appello principale la S., chiedendo, in riforma della sentenza che fosse dichiarata comproprietaria del corridoio, con ripristino dello stato dei luoghi; proponeva, altresì, appello incidentale la B., chiedendo l'accoglimento della domanda di risarcimento danni disattesa dal Tribunale.

La corte di, con sentenza, in accoglimento dell'appello principale, rigettava la domanda proposta dalla B. con la citazione introduttiva e la condannava al ripristino delle pareti di limitazione del corridoio comune; rigettava l'appello incidentale; dichiarava interamente compensate fra le parti le spese di entrambi i gradi di giudizio.

Afferma la corte d'appello, in ordine al regime giuridico del corridoio, che muovendo dal pianerottolo della scala interna comune, conduce alle porte d'ingresso degli appartamenti delle parti, non accessibili per via diversa, almeno per il periodo anteriore alla ristrutturazione seguita al sisma del, che, sulla base dei titoli di acquisto, anche dei danti causa, gli immobili delle parti furono sempre trasferiti come unità immobiliari distinte ed il corridoio de quo, dividente l'appartamento della B. in due vani" risulta riportato, nella stessa posizione, nelle planimetrie catastali risalenti al 1940. Sulla base di tali risultanze processuali deve escludersi, per la corte,

l'esistenza di una servitù di passaggio, attraverso il corridoio, in favore dell'appartamento S. totalmente intercluso, in quanto di tale servitù non è stata fornita alcuna prova, non potendosi ritenere tale il verbale di assemblea condominiale nel quale il delegato della S. propose al delegato della B. la eliminazione della servitù di passaggio attraverso il corridoio e la creazione di una scala esterna, provenendo la proposta da soggetto privo di mandato e richiedendo la servitù l'esistenza di un titolo (contratto, testamento, usucapione) nella specie mancante.

Quanto al regime di proprietà del corridoio, afferma la corte che tale corridoio per le sue caratteristiche strutturali e funzionali è destinato all'uso comune, quantomeno dei proprietari degli immobili che hanno accesso dal corridoio, ex art. 1117 c.c., per cui sussiste una presunzione di comunione che, nella specie, non è vinta da un titolo contrario, in quanto dal primo atto di frazionamento della proprietà del fabbricato, costituito dal rogito not. del con il quale i germani B., procedendo alla divisione bonaria, attribuirono al dividendo N. i due appartamenti oggetto di causa, non risulta alcuna riserva in ordine alla proprietà esclusiva del corridoio, come è provato del resto dal fatto che gli immobili furono sub affittati fin dal 1910 a distinti soggetti, e che nelle planimetrie catastali risalenti al 1940 il corridoio è indicato di proprietà comune. Conclude, infine, la corte precisando che sebbene le planimetrie catastali e l'atto Not. del 1960, di vendita dell'immobile a B.R. e nel quale esso è indicato come confinante con "corridoio comune" non sono di per sé idonei a provare la comproprietà del

bene, il corridoio deve ritenersi comune ai proprietari degli appartamenti perché assicura l'accesso a tali immobili e quindi per caratteristiche strutturali e funzionali costituisce parte del fabbricato destinato all'uso comune.

Avverso tale sentenza ricorre in Cassazione la B. .

Resiste con controricorso e ricorso incidentale, sulle spese, la S. .

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deduce la ricorrente principale a motivo di impugnazione: la violazione e falsa applicazione dell'art.1117 c.c., nonché dell'art. 832 c.c.- "error in iudicando" - per avere la corte d'appello, con motivazione illogica ed avulsa dalla realtà dei fatti, erroneamente ritenuto la comproprietà condominiale del presunto "corridoio comune", dopo aver negato che le planimetrie catastali e l'atto del Not. fossero adeguati a provare la comproprietà del bene," ciò nonostante:

A) - il corridoio, oggetto di causa, costituisca parte interna all'immobile Basile, non sia parte né del pianerottolo, né del ballatoio (parti esistenti e ben individuate nelle mappe catastali e nei titoli); sia dotato di completa autonomia, rispetto alla rimanente parte dell'intera opera edilizia, e sia suscettibile di godimento esclusivo; caratteristiche che escludono la operatività della presunzione di proprietà comune ex art. 1117 c.c. sottraendo la parte, per la sua attitudine funzionale al godimento collettivo, rientrando la stessa parte, viceversa, nella proprietà esclusiva della B., cioè

nell'appartamento di due stanze a lei appartenente;

B) - i titoli di proprietà prodotti in giudizio dalla B., (non valutati correttamente dai giudici di appello) indichino, inconfutabilmente che gli appartamenti della B. e della B. sono loro pervenuti, rispettivamente, quali unità distinte e dunque prive di parti comuni; in particolare negli atti dei danti causa (atto di divisione Not. del; atto Not. del; atto di divisione del) il quartino venduto dalla M. ai S., come quello venduto dalla M. ai coniugi G. - M. (ora B.) vengono indicati come confinanti con le proprietà P. e S. S. e palude dei germani B., senza mai menzionare l'esistenza di un corridoio comune;

C) - il corridoio de quo, sito all'interno dell'immobile della B., fra la camera da letto ed il bagno, destinato al passaggio degli occupanti l'immobile S., situazione posta in essere in origine nel periodo in cui i due appartamenti erano di proprietà di due sorelle, doveva essere sottratto a tale passaggio con la ristrutturazione dell'intero fabbricato, deliberata a seguito del sisma del, ristrutturazione che prevedeva la creazione di un autonomo accesso all'appartamento S. mediante la realizzazione di una scala esterna (effettivamente costruita) all'immobile e di un vano porta, soluzione in linea con gli appartamenti compresi nel verticale della proprietà B. ed ai quali l'accesso avviene per il tramite di una scala e corridoio esterni.

Deduce la ricorrente incidentale a motivo di impugnazione la violazione e falsa applicazione degli art. 91 c.p.c. e art. 92 c.p.c., comma secondo per

avere la corte d'appello interamente compensato le spese di entrambi i gradi di giudizio motivando erroneamente ed illogicamente tale decisione con la peculiarità della lite senza indicare le ragioni di tale peculiarità e pur trattandosi di una normale lite tra comproprietari.

Ai sensi dell'art. 335 c.p.c. va disposta la riunione del ricorso principale e di quello incidentale, trattandosi di impugnazioni proposte avverso la stessa sentenza.

Il ricorso principale va disatteso.

Preliminarmente va rilevato che, non essendo stata impugnata la sentenza della corte d'appello nella parte in cui ha escluso l'esistenza di una servitù di passaggio a carico dell'immobile di proprietà della B. ed a favore di quello di proprietà della S. esercitata attraverso il corridoio oggetto di controversia, la sentenza sul punto non può più essere oggetto di esame in quanto coperta da giudicato interno sulla inesistenza della dedotta servitù.

Va altresì rilevato che l'assenza di una specifica censura in ordine alla violazione dei criteri ermeneutici di interpretazione di titoli prodotti, non consente di verificare l'esattezza delle conclusioni cui sono pervenuti i giudici di merito in ordine alla loro inidoneità a provare la comproprietà negoziale del corridoio.

Ciò premesso, la decisione della corte d'appello che ha dichiarato la proprietà comune del corridoio ai sensi dell'art. 1117 c.c., può essere condivisa ove si ammetta, come è ormai acquisito, sia in dottrina che nella

giurisprudenza di legittimità (v. sentt. 5224/93; 7885/94), la costituzione "ex lege" del cosiddetto "condominio parziale", istituto che si configura quando, servendo un bene, per obiettive caratteristiche strutturali e funzionali, in modo esclusivo al godimento di una sola parte dell'edificio in condominio, (parte) oggetto di un autonomo diritto di proprietà, viene meno il presupposto per il riconoscimento di una contitolarità necessaria di

Il tutti i condomini su quel bene (v. sent. 9084/91).

In tal caso, infatti, secondo la giurisprudenza di questa corte, la destinazione particolare del bene, vince la presunzione legale di contitolarità di tutti i condomini alla stessa stregua di un titolo contrario.

In altri termini, se, come nella specie, il corridoio che separa i locali di proprietà della B. è strutturalmente e funzionalmente destinato soltanto all'uso dell'appartamento S., nonché dei locali della B., costituendo per entrambe le parti l'unica via di accesso agli immobili di loro esclusiva proprietà, la contitolarità del corridoio fa capo alla B. ed alla S.; ma non agli altri condomini nei confronti dei quali non esiste alcun collegamento strumentale fra il bene di proprietà comune e quello di proprietà esclusiva.

Ciò è quanto ha inteso dire la corte d'appello quando ha parlato di proprietà comune del corridoio (ai sensi dell'art. 1117 c.c.) quantomeno nei confronti della B. e della S. .

La corte territoriale, infatti, di fronte alla situazione di fatto obiettiva in cui gli immobili sono stati posti dai danti causa delle parti, fin dall'atto di divisione

(rag. Not. del 1900) costitutivo del condominio, con la presenza di un corridoio costituente l'unico accesso sia all'appartamento intercluso, ora di S., sia ai due vani ora di proprietà B., posti sui lati opposti del suddetto corridoio, in assenza di un titolo che contrastasse la presunzione di comunione "ex lege", di cui si è detto, correttamente ha escluso la proprietà esclusiva del corridoio in capo alla B., implicitamente ritenendo il quartino di due vani oggetto di trasferimento alla stessa con il rogito Not.del, costituito strutturalmente da due vani separati da un corridoio comune come, del resto, "il quartino" è stato utilizzato fin da quando fu concesso in affitto negli anni dieci del 1900.

Il ricorso principale va, pertanto, respinto.

Va, parimenti, respinto il ricorso incidentale, essendo la decisione di compensare le spese rimessa alla scelta discrezionale del giudice di merito che, nella specie, ha posto a fondamento della decisione ragioni di equità che non possono, di certo, considerarsi illogiche.

Sussistono giusti motivi per dichiarare interamente compensate fra le parti le spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La corte riunisce i ricorsi e li rigetta entrambi; dichiara interamente compensate fra le parti le spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, il 1 ottobre 2003.

Depositato in Cancelleria il 28 aprile 2004.